

વેચાણ બાનાખત

આજરોજ સંવત ૨૦૭૫, પોષ સુદ ૧૦ને, મંગળવાર, તારીખ-૧૬, માહે- જાન્યુઆરી સને- ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને.....

સદરહુકરાર આપનાર યાને કે એક તરફવાળા : જમીન માલિકી;- (૧) પટેલ

વિનુભાઈ છોટાભાઈ ઉ.વ.આ. ૭૧, ધંધો. ખેતી, રહે. ૧૦૯૮ શ્રીકૃષ્ણ ચોક, બાકરોલ

તા.જી.આણંદ (આધારકાર્ડ નં.૫૨૭૨ ૩૪૬૭ ૩૧૬૭ પાનકાડે નં.AQFPP7284C) (૨) પટેલ

ભુપેન્દ્રભાઈ છોટાભાઈ રહે .ઉ.વ.આ. ૫૯, ધંધો. ખેતી, રહે. ૧૦૮૪ શ્રીકૃષ્ણ ચોક, બાકરોલ

તા.જી.આણંદ (આધારકાર્ડ નં.૮૦૧૮ ૧૪૫૫ ૦૪૭૬ પાનકાડે નં.ANGPP5770P) (૩) પટેલ

ચંદ્રિકાબેન રમેશભાઈ ઉ.વ.આ. ૬૫, ધંધો. ખેતી- ઘરકામ, રહે.બાભાઈની ખડકી, બાકરોલ

તા.જી. આણંદ,(આધારકાર્ડ નં.૭૬૮૪ ૭૯૧૪ ૯૧૮૯ પાનકાડે નં.BPQPP6075N) (૪)

પટેલ જયશ્રીબેન રાજેશભાઈના વિધવા પોતે તથા સગીર વિશ્વા રાજેશભાઈ પટેલના વાલી

તરીકે ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો. ખેતી- ઘરકામ, રહે.બાભાઈની ખડકી, બાકરોલ તા.જી.આણંદ

(આધારકાર્ડ નં.૯૨૦૦ ૭૦૮૫ ૪૮૭૮ પાનકાડે નં.AKRPP0645B) (૫) પટેલ રીયા

રાજેશભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ. ૨૦, ધંધો. અભ્યાસ, રહે. બાભાઈની ખડકી, બાકરોલ તા.જી.આણંદ

(આધારકાર્ડ નં.૬૦૭૦ ૪૫૫૨ ૨૨૧૫ કીમ નં.૬૦ ભરેલ છે) {જેમને હવે પછી આ બાનાખત

કરારમાં તમો લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામા આવ્યા છે,જે

શબ્દના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા તથા તમો એક તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો એકઝીકુટરર્સ, સકસેસરર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરર્સ, ઇત્યાદીનો તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. }

બાનાખત કરારની કન્ફર્મીંગ પાર્ટી, પ્રાયોજક તરીકે : ધ ક્રિએટીવ બીલ્ડકોન ના પ્રોપરાઇટર તરીકે વિનોદકુમાર નારાયણપ્રસાદ શર્મા ઉ.વ.આ. ૪૮ ધંધો. વેપાર- રહે. એ/૮, સરદારનગર સોસાયટી, મહાદેવ એરીયા, વિધાનગર, તા.જી.આણંદ, (આધારકાર્ડ નં. ૪૫૩૩ ૧૧૩૬ ૬૧૩૮ (પાનકાડે નં. CFHPS5707J) {જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં તમો કન્ફર્મીંગ પાર્ટી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં કન્ફર્મીંગ પાર્ટીના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકુટરર્સ, સકસેસરર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરર્સ, ઇત્યાદીનો તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. }

બાંધકામ કરાર લખી લેનાર યાને કે બીજા તરફવાળા: -----નામ ઉ.વ.આ. ૪૮ ધંધો. વેપાર- રહે. સરનામું, (આધારકાર્ડ નં. ૪૫૩૩ ૧૧૩૬ ૬૧૩૮ (પાનકાડે નં. CFHPS5707J) {જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં તમો લખી લેનાર યાને કે બીજા તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે, જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજા તરફવાળા તથા તમો બીજા તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકુટરર્સ, સકસેસરર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરર્સ, ઇત્યાદીનો તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. }

. જેઓને હવે પછીથી એક તરફવાળા પ્રાયોજક તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, અને (.....) ઠે. જેઓને હવે પછીથી બીજી તરફવાળા (.....) એલોટી તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

તે જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ અને તાલુકા આણંદના મોજે ગામ બાકરોલમાં આવેલ સીટી સવે નં. ૨૯૬/૧ જેનું કુલ જમીનનું ક્ષે. હેક્ટર ૦-૧૬- ૧૯ આરે તથા સીટી સવે નં. ૨૯૬/૨ જેનું કુલ જમીનનું ક્ષે. હેક્ટર ૦-૧૬- ૧૯ આરે જે બંનેનો કોમન ખાતા નં. ૧૫૬ તે બંને બિન ખેતીલાયક જમીન અમો લખી આપનારની માલિકીની આવેલી છે. સદર જમીનમાં બીનખેતીની પરવાનગી મે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી આણંદના, હુકમ નં. જમન-૧/ એન.એ./ / એસ.આર/ ૬૫/ ૨૭૫/૨૦૧૧- ૨૦૧૨ / વશી ૭૭૯૦ થી ૭૭૯૭ આણંદ જિલ્લા કલેક્ટરશ્રીની કચેરી આણંદ તા. ૦૩/૦૭/૨૦૧૨ નાં રોજથી જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ-૬૫(એ)-૬૭ હેઠળ વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા રીવાઝ પરવાનગી મળેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટવાળી જમીન ઉપર લે.આઉટ તથા બાંધકામની પરવાનગી કેસ નં. ૧૨૬૮૦૨૯ જાવક નં. ૮૪૧/૨૦૧૯-૨૦૨૦ તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૯નાં રોજ આણંદ નગરપાલીકા થી આપવામાં આવેલ છે.

બીનખેતીની જમીન વાળી મિલ્કત, જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે શીડ્યુલ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે, જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી પ્રોજેક્ટ જમીન તરીકે કરવામાં આવશે.

તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજક જમીનનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બંગલાનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, જેમાં ભોયતળિયે અને ઉપર એક માળ હશે.

તેમજ પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટમાં તબક્કાવાર બાંધવામાં આવનાર “ હેરમ્બ એલીગન્સ” નામથી બંગલા બનાવાશે. (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર પ્રોજેક્ટ સાઈટ તરીકે કરવામાં આવશે) તેના બંગલા નંબર એલોટીને ઓફર કરવામાં આવે છે, (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર બંગલા તરીકે કરવામાં આવશે.)

તેમજ પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટને “ હેરમ્બ એલીગન્સ” નામથી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ મુકામે નંબરથી નોંધણી કરાવેલ છે અને તેની અધિકૃત નકલ આ સાથે એનેક્સર-બીથી સામેલ છે.

તેમજ પ્રયોજકને (ધ ક્રિએટીવ બીલ્ડકોન ના પ્રોપરાઇટર તરીકે વિનોદકુમાર નારાયણપ્રસાદ શર્મા ને અને ને જેઓને હવે પછીથી કન્સર્નિંગ પાર્ટી પ્રાયોજક તરીકે તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે), પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર તેઓ દ્વારા બાંધવામાં આવનાર બંગલાને જે-તે એલોટીને વેચાણ કરવાનો, કરારો કરવાનો અને તે અંગેની અવેજની રકમ કરાર લાખી આપનાર યાને કે વેચાણ આપનારના વતી મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્ક-અધિકાર છે.

તેમજ એલોટીએ માંગણી કરતાં પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીનના ટાઇટલ અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, પ્લાન, ડીઝાઇન, અને સ્પેશિફિકેશન જે પ્રયોજકના આર્કિટેક્ટ મે.એસ એસોસીએટ્સ તૈયાર કરેલ છે તે તમામ દસ્તાવેજો, અને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧ (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર કાયદો એ રીતે કરવામાં આવશે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ અન્ય દસ્તાવેજો તપાસવા માટે પુરા પાડેલ છે, અને જો એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ હોય તો,

તેમજ પ્રયોજકના કાયદાના નિષ્ણાંત કે એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલ, પ્રોજેક્ટ જમીનની પ્રોપર્ટી કાર્ડની અધિકૃત નકલ, જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કે બાંધવામાં આવનાર શોપ/યુનિટ વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

વધુમાં આણંદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલ પણ એલોટીએ તપાસેલ છે.

તેમજ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ પ્રોજેક્ટમાં સૂચિત બંગલાનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જમીન પણ એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે.

તેમજ એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર બંગલાના પ્લાનની અને સ્પેશીફિકેશનની અધિકૃત નકલો એનેક્સર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

વધુમાં પ્રયોજકે મજકુર ઈમારત અંગે સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શન અંગેની કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવેલી છે અને બાકી રહેલી મંજૂરીઓ જુદી-જુદી ઓથોરીટી પાસેથી સમયો સમય પર મેળવશે, એટલે કે મજકુર બંગલા અંગે બિલ્ડીંગ કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવાનું રહેશે.

તેમજ આણંદ નગરપાલિકા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા પ્લાનને મંજૂર કરતાં સમયે અમુક શરતો, નિયમો અને મર્યાદાઓ લાદેલ છે અને પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતનું ડેવલોપમેન્ટ કરતી વખતે તેનું પાલન-અમલ કરવાનું રહેશે અને તેનું યોગ્ય રીતે પાલન-અમલ કર્યા બાદ જ આણંદ નગરપાલિકા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મજકુર બંગલા અંગેનું કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવશે.

તેમજ પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત પ્લાન મુજબ મજકુર બંગલા નું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે.

તેથી એલોટીએ મજકુર પ્રોજેક્ટ હેઠળ બાંધવામાં આવનાર બંગલા નં..... ના માળના નું એલોટમેન્ટ મેળવવા માટે પ્રયોજક પાસે માંગણી કરેલી છે.

વધુમાં મજકુર બંગલાનો રોડ અને રરતાનો એરિયા ચોરસ મીટર/ચોરસ ફુટમાં છે અને રોડ અને રરતાનો એરિયા નો અર્થ બંગલાના માલિકો દ્વારા ચોખ્ખું વાપરી શકાય તેવું રોડ અને રરતાનું ક્ષેત્રફળ થાય છે, જેમાં બાહ્ય દિવાલોનું ક્ષેત્રફળ, સર્વિસ શાફ્ટના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થતો નથી અને બાલ્કની કે વરંડાના ક્ષેત્રફળનો પણ સમાવેશ થતો નથી, અને તેમાં સંપૂર્ણ ખુલ્લી અગાસીનો પણ સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ તેમાં શોપની પાર્ટીશનનો આંતરીક દિવાલોના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે.

જેથી પક્ષકારો એકબીજાની પુષ્ટિ, રજૂઆત અને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખી અને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ તમામ શરતો અને નિયમો અને લાગુ પડતાં કાયદાનું વિશ્વાસુપણે

પાલન કરવા માટે નીચે મુજબની શરતો મુજબ હાલનો કરાર કરવા ઈચ્છુક છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

તેમજ હાલનો કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવાનું નક્કી થયેલ બંગલાની કુલ અવેજની કિંમત પેટે અંશતઃ રકમ રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) એડવાન્સ ચૂકવણી કે એપ્લીકેશન ફી તરીકે (પ્રયોજક તે રકમ ચૂકવણી અને મળ્યા અંગે કબુલાત અને સ્વીકૃતિ આપે છે) પ્રયોજકને ચૂકવ્યા છે, અને એલોટી આથી ખાતરી આપે છે કે, વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ પ્રયોજકને નીચે મુજબની વિગતે ચૂકવી આપશે.

તેમજ મજકુર કાયદાની કલમ-૧૩ મુજબ પ્રયોજકે મજકુર બંગલાનું લેખિત વેચાણ બાનાખત એલોટીને કરી આપવું પડે અને તેને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધાવી આપવું પડે.

તે મુજબ આ કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો દ્વારા અને તેઓ વચ્ચે અંદરો-અંદર નક્કી થયા મુજબ, પ્રયોજક (બંગલાનો) અને ગેરેજ/કર્ડ પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) વેચાણ આપવા માટે અને એલોટી તેને ખરીદ કરવા માટે સંમત થયા છે.

હવે આ કરાર સાક્ષી છે અને પક્ષકારો દ્વારા અને તેઓ વચ્ચે નીચે મુજબ સંમતી થાય છે:

૧. પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર જે તે સ્થાનિક એથોરીટીએ મંજૂર કરેલ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન અને વખતોવખત મંજૂરીઓ મુજબ પ્રયોજક એક બંગલાનું બાંધકામ કરશે, જેમાં ભોંયતળીયે અને બે માળનો સમાવેશ થાય છે.

જોકે એલોટીના બંગલાને વિપરીત અસર થાય તેવા કોઈ પણ ફેરફાર કે બદલાણ અંગે પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી લેખિત પૂર્વ સંમતિ મેળવવાની રહેશે, સિવાય કે એવો ફેરફાર કે બદલાવ સરકારી અધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ સુધારાને લીધે કરવો જરૂરી હોય.

૧ (એ) (૧) આથી એલોટી, પ્રયોજક પાસેથી બંગલાનો (જેને હવે પછી મજકુર શોપ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) ના માળનાં બંગલાનો નં..... ટાઈપ બાંધકામ એરિયા ચો.મી./ચો.ફુટ વાળી મિલ્કત કુલ વેચાણ કિંમત રૂ./- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક તે

મિલ્કત એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે, જેમાં રૂ...../- કોમન એરિયા અને પ્રિમાઈસીસની આનુસંગિક ફેસીલીટીઓની છે એટલે કે પ્રિમાઈસીસના કોમન એરિયા, પ્રકાર અને સુવિધાઓ જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે સામેલ શેડ્યુલ-૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

(૨) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી બંગલાને સંલગ્ન બાલ્કની/વરંડા-૧, ક્ષેત્રફળ ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૩) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી બંગલાને સંલગ્ન બાલ્કની/વરંડા-૨, ક્ષેત્રફળ ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૪) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી બંગલાને સંલગ્ન વોશ એરિયા બાલ્કની, ક્ષેત્રફળ ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૫) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી બંગલાને સંલગ્ન ખુલ્લી અગાસી, ક્ષેત્રફળ ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૬) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી બંગલાને સંલગ્ન પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા ક્ષેત્રફળ ચો.મી./ચો.ફુટ રૂ..... /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક, એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

૧ (બી)ઉપર જણાવેલ ક્લોઝ ૧-એ(૧) થી (૭) માં દર્શાવેલ બંગલાને એકંદરે વેચાણ અવેજની કુલ કિંમત રૂ..... થાય છે.

૧ (સી)મજકુર કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં એલોટીએ એડવાન્સ પેમેન્ટ કે એપ્લીકેશન ફી તરીકે રૂ. (રૂપિયા ... પૂરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦ ટકા કરતા વધુ નથી) પ્રયોજકને ચૂકવી

આપેલ છે અને બાકી રહેતી અવેજની રકમ પ્રયોજકને નીચે મુજબ ચૂકવી આપવા સંમતિ આપેલી છે.

(૧) કરાર કર્યા પછી રૂ. /- (.....) કુલ અવેજના ૩૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૨) મજકુર બંગલાનું તેના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ./- (...) (કુલ અવેજના ૪૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૩) મજકુર બંગલાનું તેના સ્લેબ કે જેમાં મંચ (પોડીયમ) અને વાંસ (સ્ટીલ્ટ)નો સમાવેશ થાય છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ./- (...) (કુલ અવેજના ૭૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૪) મજકુર બંગલાની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ./- (...) (કુલ અવેજના ૭૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૫) મજકુર બંગલાનું તેના જમીન લેવલ સુધી સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, કુવાની લીફ્ટ (લીફ્ટ વેલ્સ), લોબીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ./- (...) (કુલ અવેજના ૮૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૬) મજકુર બંગલાનું તેનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ અને પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પુફીંગ સાથે અગાસીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ./- (...) (કુલ અવેજના ૮૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૭) મજકુર બંગલાનું તેના લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, ઇલેક્ટ્રોમીકેનિકલ અને પર્યાવરણની જરૂરિયાતનું કામ, પ્રવેશ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેક્શન, સંલગ્ન વિસ્તારનું પેવીંગ અને વેચાણ બાનાખતનું વર્ણન કર્યા મુજબની અન્ય જરૂરિયાતો પૂર્ણ થયેથી રૂ./- (...) (કુલ અવેજના ૯૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂ...../- (....) ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવે ત્યારે કે તે પછી જ્યારે બંગ્લાનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવી આપશે.

૧ (ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં મજકુર બંગ્લાનો કબજો સોંપ્યો ત્યાં સુધીના ટેક્સ (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચૂકવેલ કે ચૂકવવામાં આવનાર ટેક્સ જેવા કે, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા તો મજકુર પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામને સંલગ્ન લાગુ પડતો અન્ય ટેક્સ જે આકારવામાં આવે અને જે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ સંબંધે ચૂકવવો પડે તેનો સમાવેશ થાય છે) નો સમાવેશ થતો નથી. જે એલોટીએ અલગથી પ્રયોજક જણાવે તે મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૧ (ઈ) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારાથી મુક્ત છે અને આવા વધારાથી મુક્તિ, રક્ષણ આપે છે અને કોઇપણ સક્ષમ ઓથોરીટી જેવી કે સ્થાનિક સત્તામંડળ/સરકાર દ્વારા વખતો- વખતો આકારવામાં કે લાદવામાં આવનાર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ જે સંબંધિત ઓથોરીટીને ચૂકવવાનો થાય તેનાથી જે ક્રમશઃ વધારો થાય તેનાથી રક્ષણ આપે છે. પ્રયોજક આથી બાંહેધરી અને સંમતી આપે છે કે, જ્યારે કોઈ પણ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, ખર્ચ કે કર વધારો લાદવામાં આવે ત્યારે એલોટી પાસે તેની માંગણી કરતી વખતે પ્રયોજક તેની અસરો સહિત પ્રસિધ્ધ થયેલ / ઈસ્યુ થયેલ જે તે નોટીફિકેશન / હુકમ / નિયમ / વિનિયમ નકલ માંગણી સાથેના પત્રથી એલોટીને સામેલ કરીને આપશે, જે આગામી ચૂકવણીમાં લાગુ પડશે.

૧ (એફ) પ્રયોજક પોતાની સંપૂર્ણ વિવેકબુદ્ધિ આધારે એલોટી દ્વારા સન્માન હપ્તાની વહેલી ચૂકવણી અંગે જે-તે પ્રસ્તાવિત હપ્તાની જે સમયગાળા માટે ચૂકવણી કરેલ હશે તેની ગણતરી કરીને વાર્ષિક ૬ ટકા લેખે વળતર આપી શકશે. પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને એક વખત વળતર આપી દીધા બાદ તે અંગે વળતરની જોગવાઈ અને વળતરનો દર કોઈ પણ રીવીઝન/ વિડ્રોઅલને આધીન નથી.

૧ (જી) મજકુર બંગ્લાનું કામ પૂર્ણ થાય બાદ અને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ ઈસ્યુ કર્યા બાદ, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ આખરી રોડ અને રસ્તાના અને કીમન પ્લોટ એરિયાનું પ્રયોજક, જો તેના એરિયામાં કોઈ વધઘટ થઈ હોય. જે ત્રણ ટકા વેરીએશન કેપને આધીન છે, તેની વિગતો પુરી પાડીને બહાલી આપશે. પ્રયોજક દ્વારા બહાલી આપ્યા બાદ રોડ

અને રસ્તાના અને કોમન પ્લોટ એરિયાની ચૂકવવાની થતી કુલ કિંમતને ફરીથી ગણવામાં આવશે. જો દર્શાવેલ મર્યાદાની અંદર રોડ અને રસ્તાના અને કોમન પ્લોટ ઘટાડો થયો હોય તો, એલોટી દ્વારા જે તારીખે આવી વધુ રકમ ચૂકવવામાં આવેલ હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે દિન-૪૫ માં વધારાની રકમ એલોટીને રીફંડ આપશે. પરંતુ જો એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ રોડ અને રસ્તાના અને કોમન પ્લોટ એરિયામાં વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજક ત્યાર પછીના સિમાચિન્હ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ એલોટી પાસે વધુ રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ફેર-ગોઠવણો મજકુર કરારના ક્લોઝ ૧(એ) માં દર્શાવેલ દરેક ચોરસ મીટરના ભાવ મુજબ કરવામાં આવશે.

૧ (એચ) કોઈપણ કાયદેસરના બાકી લેણાંના મથાળા હેઠળ, જો કોઈ હોય તો, એલોટી દ્વારા તેના/તેણીના નામે પ્રયોજકને ચૂકવવામાં આવેલ બધી જ રકમને સરભર કરવા કે મજરે ગણવા માટે પ્રયોજકને અધિકાર આપે છે, અને એલોટી આથીએ બાહેધરી આપી છે કે, તેની કોઈપણ ચૂકવણીને સરભર કરવા માટે તે પ્રયોજકનો વાંધો ઉઠાવશે નહિ/ માંગણી કરશે નહિ/ દોરવણી કરશે નહિ.

નોંધ:- વધુમાં સબ ક્લોઝ (૨) અને (૩) માં વર્ણવવામાં આવેલ દરેક હપ્તાને, જે બહુમાળી ઈમારત/ વીંગના કિસ્સામાં તેનું ભોંયરું/ પોડીયમ/ માળની સંખ્યા મુજબ વધુ હપ્તામાં વહેંચવામાં આવશે.

૨.૧ પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે કે, મજકુર પ્લાન મંજુર કરતાં સમયે કે તે બાદ સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી દ્વારા લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, મર્યાદા, જો કોઈ હોય તો, તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને એલોટીને શોપ/યુનીટનો કબજો સોંપતા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર બંગ્લાનું અંગેનું ઓક્યુપેન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મેળવશે.

૨.૨ પ્રયોજક અને એલોટી માટે સમય અભિન્ન અંગ પાસું છે, પ્રયોજક પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાનો અને એલોટીને બંગ્લાનો કબજો સોંપવા માટેની સમય મર્યાદાનું પાલન કરશે અને ઓક્યુપેન્સી સર્ટિફિકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ અથવા બંને મેળવ્યા બાદ એલોટી એસોસિએશનને ફાળવવામાં આવેલ કોમન વપરાશની જમીનનો કબજો સોંપશે.

એવી જ રીતે, એલોટી પણ, તેના/તેણી દ્વારા હપ્તાઓ અને લેણી રકમની સમયસર ચૂકવણી કરશે અને આ કરારની અન્ય શરતોનું પાલન કરશે જે પ્રયોજક દ્વારા ઉપર ક્લોઝ ૧ (સી) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં દર્શાવ્યા મુજબ એકીસાથે બાંધકામ પૂર્ણ કરે તેને આધિન રહેશે.

૩. પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત 5387.6 ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સ્ટિટ્યુટ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને 1841.52 ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 1841.52 નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુરું ન કરે અને બંગ્લાનો કબજો એલોટીને ન સોંપે તો, તે સમયે, જો એલોટી મજકુર પ્રોજેક્ટમાંથી છુટા થવા માંગતા ન હોય તો, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમ અંગે, થયેલ દરેલ માસના વિલંબ અંગે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક એલોટીને વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી રહેશે. એલોટી આથી સંમત થાય છે કે, મજકુર કરારની શરતો મુજબ જે તારીખથી રકમ બાકી પડતી હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને રકમની જેટલી મોડી ચૂકવણી કરવામાં આવે, તે માટે એલોટી પ્રયોજકને આવી મોડી ચૂકવણી વાર્ષિક ૬ ટકાના દરે વ્યાજની ચૂકવણી કરશે.

૪.૨ પ્રયોજકના કોઈપણ જાતના પૂર્વગ્રહ વગર ઉપર સબ ક્લોઝ ૪.૧ મુજબ વ્યાજની વસૂલાત કરવા માટે, મજકુર કરાર (તેમાં સ્થાનિક ઓથોરીટી દ્વારા આકારવામાં આવેલ તેના / તીણીના પ્રમાણસર હિસ્સા મુજબનો ટેક્સ અને અન્ય ખર્ચાઓનો સમાવેશ થાય છે) હેઠળ જો એલોટી જે

તારીખે રકમ બાકી પડતી હોય તે તારીખે પ્રયોજકને રકમની ચૂકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, અને જો એલોટી હપ્તાની ચૂકવણી કરવામાં ત્રણ વખત નિષ્ફળ નીવડે તો, પ્રયોજક પાસે આ કરારનો અંત લાવવાનો વિકલ્પ રહેશે.

જો કે, પ્રયોજક રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી એલોટીએ પૂરા પાડેલ સરનામે એલોટીને ૧૫-દિવસનઈ લેખિત નોટીસ મોકલાવશે અને પૂરા પાડેલ ઈમેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલ કરશે અને કરારની જે કોઈ ખાસ શરતો અને નિયમોનો એક કે વધુ ભંગ કરવા બદલ મજકુર કરારનો અંત લાવવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરશે. જો એલોટી નોટીસ સમયગાળા દરમિયાન જે તે એક કે વધુ શરત ભંગને સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, નોટીસનો સમયગાળો પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવાનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરશે.

વધુમાં, જોકે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ કરારનો અંત લાવવામાં આવે ત્યારે, એલોટીએ બંગલા અંગે તે સમય સુધી પ્રયોજકને ચૂકવેલ હપ્તાની રકમ કરાર (તે કોઈપણ રકમ સરભર કે સંમત થયેલ નિર્ધારિત નુકશાનીની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવવાની થતી હોય તો તેને આધિન રહેશે) નો અંત લાવ્યાને દિન-૩૦ માં એલોટીને રીફંડ કરશે.

૫. ફ્લોરીંગ અંગેના ફીક્સચર્સ અને ફીટીંગ્સ અને સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને એક કે વધુ બ્રાન્ડની લીફ્ટ, એમેનેટીઝ અથવા કિંમત તફાવત પ્રયોજકે તેના/ તેણીના વિકલ્પે મજકુર બંગલામાં પૂરા પાડવાના રહેશે અને બંગલા એનેક્સર- સી, જે આ સાથે સામેલ છે, તે મુજબ આપવાનું રહેશે.

૬. પ્રયોજક બંગલાનો કબજો એલોટીને ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ કે તે પહેલાં સોંપશે. જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગોના લીધે બંગલાનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો, મજકુર શોપ/યુનીટ અંગે પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ રકમની જો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો, જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર બંગલા અંગે મેળવી હોય ત્યારથી શરૂ કરીને તે રકમની ચૂકવણી થાય ત્યાં સુધીના વ્યાજ સહિત એલોટીને ઉપર ક્લોઝ ૪.૧ માં જણાવેલ સમાન વ્યાજ દરે રીફંડ કરવાની રહેશે.

જોકે, બંગ્લાનુ બાંધકામ તેને પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડું થયું હોય તો, પ્રયોજક બંગ્લાનો કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વ્યાજબી વધારો મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

(૧) યુધ્ધ, આંતરીક ઉથલપાથલ કે દૈવી કામ,

(૨) કોઈપણ સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ ઓથોરીટી/ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ, હુકમ નિયમ કે જાહેરનામું.

૭.૧ કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા: સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને કરાર મુજબ એલોટી પાસેથી રકમ મેળવ્યા બાદ પ્રયોજક લેખિતમાં બંગ્લાનો કબજો ઓફર કરશે અને એલોટીએ તે કબજો આ કરારમાં જણાવેલ શરતો મુજબ આવી નોટીસ આપ્યાના ૩ (ત્રણ) માસમાં મેળવવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે બંગ્લાનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક તરફથી કોઈ જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજોનું પાલન ન થવું હોય તો, એલોટીને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે. એલોટી આથી પ્રયોજકે કે એલોટીના એસોસિએશન, જે કોઈએ પણ હોય, નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની સંમતિ આપે છે. પ્રોજેક્ટ અંગેનું ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યાના દિન-૭ માં પ્રયોજક પોતાના તરફથી એલોટીને લેખિતમાં કબજો ઓફર કરશે.

૭.૨ પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરવામાં આવે કે, મજકુર બંગ્લાનો વપરાશ અને વાપર-ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન-૧૫ માં એલોટીએ બંગ્લાનો કબજો મેળવવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી પક્ષે બંગ્લાનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા: ફ્લોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફથી લેખિત જાણ મેળવ્યા બાદ એલોટીએ જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટી, અંડર ટેકીંગ અને આ કરારમાં દર્શાવેલ અન્ય દસ્તાવેજો પૂરા પાડીને બંગ્લાનો કબજો પ્રયોજક પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને પ્રયોજકે બંગ્લાનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો ક્લોઝ ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી બંગ્લાનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, તેવા એલોટીએ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરવાનું ચાલું કરવું પડશે.

૭.૪ એલોટીને બંગલાનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વરસની અંદર, જો એલોટી પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે કે, જેની ઉપર શોપ/યુનિટ કે બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે તેમાં સ્ટ્રક્ચરલ ખામી છે અથવા તો આવી ખામી વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ અંગે હોય તો, તે સમયે જો શક્ય હશે તો પ્રયોજક પોતાના ખર્ચે આવી તમામ ખામીઓ સુધારી આપશે અને જો ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તો, એલોટી મજકુર કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવી ખામીઓ અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જોકે કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી કે વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ જે પ્રયોજકને લીધે થયેલ ન હોય કે પ્રયોજકની કાબૂ બહાર હોય તો, પ્રયોજક તે અંગે જવાબદાર ઠરશે નહિ.

૮. એલોટી બંગલાનો કે તેના કોઈ ભાગનો વાપર-ઉપભોગ કરી શકશે અથવા ફક્ત રહેઠાણના હેતુસર માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે. ગેરેજ કે પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો મૂકવા કે પાર્કિંગ કરવા માટે કરી શકશે.

૯. એલોટીએ બંગલાના અન્ય એલોટીએ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી કે એસોસિએશન કે લીમીટેડ કંપની માટે પ્રયોજક જે નામ સૂચવે તે નામે તેની રચના અને નોંધણી કરાવવા માટે જોડાવું પડશે અને તે હેતુસર વખતો-વખત નોંધી અને / અથવા સભ્યપદની અરજીમાં સહીઓ કરવી પડશે અને અરજીઓ કરવી પડશે અને આવી સોસાયટી કે એસોસિએશન કે લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા અને નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી કાગળો કરી આપવા પડશે અને તેનો સભ્ય બનવા માટે, જેમાં સૂચિત સોસાયટીની બાયલોઝ પાળવા પાળવા પડશે અને આવા કાગળો ભરીને, સહી કરીને પ્રયોજકે જે દિવસે એલોટીને મોકલેલ હોય તેના દિન-૭ માં પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવાના રહેશે કે જેથી પ્રયોજક એલોટીનું કોમન સંગઠન બનાવી શકે. કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર કે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની, જે લાગુ પડતું હોય, અથવા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડ્રાફ્ટ બાયલોઝ કે મેમોરેન્ડમ અને / અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસિએશનમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અંગે એલોટીને જો કોઈ વાંધો હોય, તો પણ તે અંગે એલોટી કોઈ પણ વાંધો ઉઠાવી શકશે નહિ.

૯.૧ પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપવામાં આવે કે, બંગ્લાના વપરાશ અને વાપર-ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન- ૧૫ બાદ એલોટી પ્રમાણસર હિસ્સાના (એટલે કે બંગ્લાનો ના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર) પ્રોજેક્ટ જમીન અને બિલ્ડિંગનાં ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્થાનિક ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને / અથવા સરકાર દ્વારા આકારાવામાં આવે તેવા પાણીનો ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, મરામત અને ક્લાર્ક બીલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સાફસુફી, કરનારનો પગાર અને પ્રોજેક્ટ જમીન અને બિલ્ડિંગના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ અંગેના અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ભોગવશે અને ચૂકવશે. જ્યાં સુધી કોઈ સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીનું ગઠન ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમાણસર ખર્ચની રકમ પ્રયોજક નક્કી કરે તે મુજબ તેમને ચૂકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે, એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય ત્યાં સુધી, આવા ખર્ચાઓ પેટે એલોટી કામચલાઉ ફાળા રૂ./- દર માસે પ્રયોજકને ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રયોજકને ચૂકવવામાં આવેલ આવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ મળશે નહિ અને જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી કે એસોસિએશન કે લીમીટેડ કંપનીમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક પાસે રહેશે.

૧૦. આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા ચૂકવવાની થતી રકમ ઉપરાંત એલોટીએ મજકુર પ્રિમાઈસીસનો કબજો પ્રાપ્ત કરે ત્યારે કે તે પહેલાં પ્રયોજકને આવા પ્રમાણસર ખર્ચના હિસ્સાની રકમ પ્રયોજકે નક્કી કર્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે અને તેનો આ કરારની અન્ય કોઈ પણ જોગવાઈમાં સમાવેશ થયો નથી.

૧૧. તમામ પ્રકારના કાનૂની ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ અને કિંમત જે મજકુર સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની કે એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિતી- નિયમો અને બાયલોઝ ઘડવા માટે અને કન્વેયન્સ કે એસાઈન્ટમેન્ટ ઓફ લીઝના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા માટેના કાયદાના તજજ્ઞ/ પ્રયોજકના એડવોકેટના પ્રોફેશનલ ખર્ચાઓનો સમાવેશ થાય છે તે માટેની રકમ પેટે એલોટી રૂ./- પુરા પ્રયોજકને ચૂકવશે.

૧૨. બંગ્લાનો કન્વેયન્સ અથવા લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, મજકુર બંગ્લાનો સ્ટ્રક્ચર કે બંગ્લાનો એલોટી પોતાના હિસ્સાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની ચૂકવણી પ્રયોજકને

કરશે, અને આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ અથવા ડોક્યુમેન્ટ કે ટ્રાન્સફર અંગેના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ કરતી કરતી વખતે સદરહુ સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની દ્વારા ચૂકવવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસના પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ એલોટી પ્રયોજકને ચૂકવશે. પ્રોજેક્ટ જમીન અંગે કન્વેયન્સ કે લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશન દ્વારા આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ કે અન્ય ડોક્યુમેન્ટ અથવા મજકુર જમીનના સ્ટ્રક્ચરના ટ્રાન્સફર અંગેનું ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશનની તરફેણમાં કરતી વખતે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ જે ચૂકવવાના થાય તેના પોતાના હિસ્સાના રકમ એલોટી પ્રયોજકને ચૂકવશે.

૧૩. પ્રયોજકની રજૂઆત અને વોરંટી:

પ્રયોજક આથી એલોટીને રજૂઆત કરે છે અને વોરંટી આપે છે કે,

૧. ટાઈલટ રીપોર્ટ જે આ સાથે સામેલ છે તેમાં જણાયા મુજબ પ્રોજેક્ટ જમીન અંગે પ્રયોજક પાસે ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, અને પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર જરૂર ડેવલોપમેન્ટ કરવાનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે અને પ્રોજેક્ટના અમલવારી માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

૨. પ્રોજેક્ટ ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે પ્રયોજક પાસે કાયદેસરનો હક્ક-અધિકાર છે અને સક્ષમ ઓથોરીટીઓની જરૂરી પરવાનગીઓ છે અને પ્રોજેક્ટનું ડેવલોપમેન્ટ કરવા અંગે વખતો વખત જરૂરી પરવાનગી મેળવશે.

૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય કોઈ બોજો નથી.

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન કે પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ કાયદાની અદાલતમાં કોઈ કાર્યવાહી પેન્ડિંગ નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને બંગલાના બાંધકામ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ વેલીડ અને જીવંત છે અને

કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને બહુમાળી ઈમારત / વીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન, બંગલાના બાંધકામ અંગે સર્વ સમયે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રયોજકે પાલન કરેલ છે અને કરશે.

૬. પ્રયોજક મજકુર કરાર કરવા માટેનો હક્ક-અધિકાર ધારણ કરે છે અને એવું કોઈપણ કાર્ય નથી અથવા કરવાનું બાકી રાખેલ નથી જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિતને વિપરીત અસર પહોંચે.

૭. પ્રયોજકે કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન કે જેમાં પ્રોજેક્ટ અને મજકુર બંગલા નો સમાવેશ થાય છે, તે સંબંધી કોઈપણ વેચાણ બાનાખત અને / અથવા ડેવલોપમેન્ટ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર / વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેનાથી આ કરારના એલોટીના હક્કને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૮. પ્રયોજક આથી ખાતરી આપે છે કે, આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગત મુજબ એલોટીનએ આ વેચાણ કરવા માટે પ્રયોજક ઉપર કોઈ મનાઈ નથી.

૯. એલોટીઓના એસોસિએશન બંધારણ અંગે કન્વેયન્સ ડીડ કરતી વખતે, પ્રયોજક એલોટીના એસોસિએશન બંધારણના કોમન એરિયાને કાયદેસરનો, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો સોંપશે.

૧૦. મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગેના સક્ષમ ઓથોરીટીના તમામ બિન વિવાદીત સરકારી માંગણા, કર, ચાર્જીસ, ટેક્સ અને પૈસા, કરવેરો, જકાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ અને ખર્ચાઓ વિગેરે પ્રયોજકે ભરેલા છે અને ભરવાનું ચાલુ રાખશે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાય મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન અને / અથવા પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ સરકારી કે અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ કે ધારાસભાએ ઘડેલ કાયદો, સરકારી

વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં મજકુર જમીન અંગેના કોઈપણ સંપાદન કે અધિગ્રહણ નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. એલોટી અથવા પોતે / તેઓ જે સર્વ વ્યક્તિઓના હાથમાં બંગલા આવવાનું છે તેઓ તમામ આથી પ્રયોજક સાથે કરાર કરી બંધાય છે કે:

૧. જે દિવસથી બંગલાનો કબજો મેળવવામાં આવેલ તે દિવસથી એલોટી પોતાનો ખર્ચે બંગલાને સારી અને વાપરી શકાય તેવી સ્થિતિમાં યોગ્ય મરામત કરીને જાળવશે અને જે જગ્યાએ બંગલા આવેલ તેની અંદર કે બહાર નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે / કરાવશે નહિ અને કોઈપણ નિયમ, કાયદો કે બાયલોઝ વિરુદ્ધની બંગલા જેમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર કોઈ ફેરફાર / બદલાવ કરશે નહિ અને સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની સંમતિ સિવાય, જો જરૂરી હોય તો, બંગલા કે તેના કોઈ ભાગમાં ફેરફાર બદલાવ કરશે નહિ.

૨. બંગલામાં એવી કોઈ પણ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહિ જે હાનિકારક, જ્વલનશીલ, ભયજનક હોય અથવા ખૂબ વજનદાર વસ્તુ કે જેનાથી બંગલા જેમાં આવેલ છે તેના બાંધકામને કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન પહોંચે અથવા સંબંધિત સ્થાનિક કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવી ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહિ અને કોમન પેસેજ કે અન્ય કોઈ ભાગ, જેમાં બંગલા આવેલ છે તેને નુકશાન થાય કે નુકશાન થઈ શકે તેવી ભારે વજનદાર ચીજવસ્તુઓ લઈ જતી વખતે કાળજી રાખશે અને બંગલા જેમાં આવેલ છે તેને એલોટીની બેદરકારી કે કસુરને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો, એલોટી શરત ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. એલોટી પોતાના ખર્ચે મજકુર બંગલાની આંતરિક મરામત કરશે અને બંગલાને જે સ્થિતિમાં પ્રયોજક સોંપ્યું હોય તે સ્થિતિ, હાલતમાં વ્યવસ્થિત જાળવશે અને બંગલા જેમાં આવેલ તેની અંદર કે બહાર નુકશાન થાય અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી કે જાહેર ઓથોરીટીના નિયમ વિરુદ્ધ બંગલાને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે કરાવશે નહિ. જો સંજોગોવસાત, એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો, એલોટી સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને / અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટીના જે તે પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

૪. બંગલા કે તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડશે / પડાવશે નહિ અને કોઈપણ સમયે શોપ/યુનીટની અંદર કે બંગલા કે તેના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કરશે / કરાવશે નહિ અને બંગલા જેમાં આવેલ છે તેના એલીવેશન અને બહારના રંગરોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ અને બંગલા અને તેને સંલગ્ન ભાગ, ગટર, ખાળકુવો અને પાઈપને સારી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને બંગલા જેમાં આવેલ છે તેના સપોર્ટને સાચવશે અને પ્રયોજક અને / અથવા સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય કોઈ પણ રીતે બંગલાના સ્ટ્રક્ચરને કોલમ, બીમ, દિવાલો, ધાબુ, કે આર. સી. સી. કે પારડી વિગેરેને નુકશાન થાય તે રીતે ટાંકણ કરશે નહિ.

૫. પ્રોજેક્ટ જમીન અને બંગલા કે તેનો કોઈ ભાગ જેમાં આવેલ છે તે અંગેના વીમાને રદ અથવા રદબાતલ ઠરાવે અથવા વીમાનું પ્રિમિયમ વધારવામાં આવે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરશે નહિ કે કરવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહીં.

૬. કોઈ પણ ગંદી વસ્તુ, નકામી વસ્તુ, કચરો, એંઠવાડ નાખવો નહિ કે બંગલા માંથી કંમ્પાઉન્ડમાં કે પ્રોજેક્ટ જમીનના કોઈ ભાગમાં અને બંગલા જેમાં આવેલ છે તેમાં તે નાંખવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહિ.

૭. પ્રયોજક દ્વારા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અથવા સરકાર દ્વારા તેમના હિસ્સાની સીક્યુરીટી ડીપોઝીટની માંગણી કરવામાં આવે અથવા બંગલા જેમાં આવેલ તેને સંલગ્ન પૂરા પાડવામાં આવતી સેવાઓ જેવી પાણી, ઇલેક્ટ્રીસિટી અને અન્ય સેવા અંગે દિન-૧૫ માં પ્રયોજકને તેની ચૂકવણી કરશે.

૮. સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને / અથવા સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટી દ્વારા એલોટીને જે હેતુસર બંગલા આપવામાં આવેલ હોય તેનાથી અલગ હેતુસરના ઉપયોગ અને વપરાશ સંબંધી લાદવામાં આવેલ સ્થાનિક ટેક્સ, પાણી ચાર્જીસ, વીમા કે અન્ય કરમાં જો વધારો કરવામાં આવે તો, એલોટી તેનો સ્વીકાર કરશે અને ચૂકવણી કરશે.

૯. મજકુર કરાર હેઠળ એલોટી બંગલાની તમામ બાકી રકમની પૂરેપૂરી ચૂકવણી કરે નહિ ત્યાં સુધી એલોટી બંગલાને ભાડે, પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશી નહિ અથવા આ કરાર હેઠળ અથવા બંગલાના કબજા અંગેના હિતધારક કે લાભાર્થી બની શકશે નહિ.

૧૦. સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની કે એપેક્સ બોડી કે ફેડરેશન દ્વારા તેના આરંભમાં જે કોઈ નિતી-નિયમો ઘડવામાં આવે અને બંગલાના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં જે કોઈ સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તેનું એલોટી પાલન-અમલ કરશે, અને સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીના બિલ્ડીંગ અંગેના નિતી-નિયમો, બાયલોઝનું પાલન-અમલ કરશે. વધુમાં એલોટી બંગલા જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેનો કબજો અને વપરાશ અંગે સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની / એપેક્સ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા નક્કી કરશે અને આ કરાર હેઠળ તમામ ટેક્ષ, ખર્ચાઓ વિગેરેની નિયમિતપણે મોડું કર્યા વગર ચૂકવણી કરશે.

૧૧. પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટોને કામદારો અને અન્ય સાથે કે તેઓ વગર સર્વે વ્યાજબી સમયે મજકુર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગની કન્ડીશન જોવા, તપાસવા માટે પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫. પ્રયોજક પોતાના દ્વારા એલોટી પાસેથી કો.ઓપરેટીવ સોસાયટી કે એસોસીએશન અંગે કે અન્ય કાયદેસરના ખર્ચાઓ અંગે મેળવવામાં આવેલ એડવાન્સ કે ડીપોઝીટ રકમ અંગે એક અલગ ખાતુ બનાવશે અને જાળવશે અને જે હેતુસર રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય ફક્ત તે માટે જ તે રકમનો વપરાશ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ કંઈ પણ બાબતનો આશય કે અર્થઘટન મજકુર બંગલા કે મજકુર પ્લોટ અને બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ અંગે કાયદાની મંજૂરી, મોત કે એસાઈનમેન્ટ ગણવાની નથી. એલોટીને બંગલા અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગની જગ્યા, આનંદપ્રમોદની જગ્યા વિગેરે વેચાણ કરવાની સંમતી આપવામાં આવેલ છે. તે જ્યાં સુધી અહીં વર્ણવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તેની માલિકી પ્રયોજકની રહેશે અને ગણાશે.

૧૭. પ્રયોજક મોરગેજ કરશે નહિ કે બીજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ.

આ કરાર કર્યા પછી પ્રયોજક બંગલાને મોર્ગેજ કરશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ મોર્ગેજ કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરવામાં આવ્યો હશે તો, જે તે સમયે લાગુ પડતા કાયદામાં જણાવવામાં આવ્યું તોપણ, આવું મોર્ગેજ કે બોજો એલોટી કે જેને મજકુર બંગલા લીધેલ હોય કે તે લેવા માટે સંમતી આપેલ હોય તેમના હક્કને કોઈ વિપરીત અસર પહોંચાડશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર:

પ્રયોજક દ્વારા ફક્ત એલોટીને મજકુર કરાર મોકવાથી તે પ્રયોજક અને એલોટીને બંધનકર્તા કે લાગુ પડશે નહિ, સિવાય કે, પ્રથમ એલોટી તે કરારની સહી કરીને અન્ય શેડ્યુલથી સહિત પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ સમયપત્રક મુજબ બાકી લેણી રકમની એલોટીને મળે તેના દિન-૩૦ માં ચૂકવણી કર્યા બાદ, અને બીજું, પ્રયોજક દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે મજકુર કરારની નોંધણી કરાવવા માટે સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થવાનું જણાવવામાં આવે પછી જ અમલી બનશે. જો એલોટી મજકુર કરાર મળ્યાના દિન- ૩૦ માં તેને એક્ઝીક્યુટ કરીને પ્રયોજકને મોકલવામાં નિષ્ફળ જાય અને / અથવા પ્રયોજક દ્વારા જાણ કરવા છતાં સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી કરાવવા માટે પ્રયોજક એક નોટીસ આપશે, અને તે નોટીસ મળ્યાનાં દિન - ૧૫ માં જો એલોટી તે કસુર સુધારે નહિ તો, એલોટીની અરજીને રદ ગણવામાં આવશે અને તે અંગે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ તમામ રકમ જેમાં બુકીંગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થાય છે તે એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત ચૂકવવામાં આવશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર:

વિષય સંદર્ભે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ મજકુર કરાર તેના શેડ્યુલ, એનેક્સર સહિત સમગ્ર કરાર બનશે અને કોઈ એક કે બધા જ મૌખિક કે લેખિત સમજૂતીઓ, અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો, જે પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર બંગલા અંગે કરવામાં આવેલ હોય તે બિન અસરકારક બનશે.

૨૦. સુધારાનો હક્ક:

પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ મજકુર કરારમાં સુધારો-વધારો કરી શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/ અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશે:

હાલના પક્ષકારો અને તેમની વચ્ચે સ્પષ્ટ સમજૂતીથી સંમત થયેલ છે કે, અહીં જણાવેલ તમામ જોગવાઈઓ અને મજકુર પ્રોજેક્ટને લગત ઉત્પન્ન થતી નીચે જણાવેલ ફરજો એલોટી જો બંગલા ટ્રાન્સફર થયું હોય તો, તો તેની ફરજો પણ ટ્રાન્સફર થયેલી ગણાશે અને તે જેતે અનુગામી એલોટીને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૨. તોડ-જોડ

જો મજકુર કરારની કોઈપણ જોગવાઈ કે કોઈપણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નિતી-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નિતી-નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઈએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

૨૩. જ્યાં-જ્યાં આ કરારમાં પ્રમાણસર હિસ્સો દર્શાવેલ છે તેની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ:

આ કરારમાં જ્યાં કહી પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે, એલોટીએ આ પ્રોજેક્ટની અન્ય તમામ એલોટીની જેમ કોઈ કોમન ચૂકવણું કરવાનું છે ત્યારે તેનો અર્થ આ પ્રોજેક્ટના બધા જ બંગલાના કુલ રોડ અને રસ્તા થતથા કોમન પ્લોટ એરિયાના પ્રમાણસર જે તે બંગલા ના રોડ અને રસ્તા થતથા કોમન પ્લોટ એરિયા મુજબ સમજવાનું રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી:

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ દરેક એકબીજાને આવા ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ કરી આપશે, સ્વીકારશે અને પૂરા પાડશે અને ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે વ્યાજબી રીતે જરૂરી હોય તે જણાવેલ અન્ય ખાસ કાર્યો કરશે અથવા અન્ય વ્યવહારને શક્ય

બનાવવા કે બહાલી આપવા કે ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ કોઈપણ હક્કને સંપૂર્ણ બનાવવા કે નીચે જણાવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવા કે આવા કોઈપણ વ્યવહારને સ્વીકૃત ગણવા માટે કાર્ય કરશે.

૨૫. અમલવારીનું સ્થળ:

આ કરારની અમલવારી ફક્ત ત્યારે જ પૂર્ણ થયેલી ગણાશે જ્યારે પ્રયોજક દ્વારા તેમના અધિકૃત સીઝનેટરી દ્વારા પ્રયોજકની ઓફીસ અથવા પ્રયોજક અને એલોટી દ્વારા અંદરો-અંદર નક્કી કરવામાં આવેલ અન્ય સ્થળે તે કરવામાં આવે, અને આ કરાર એલોટી અને પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવ્યા બાદ અથવા આ કરાર કરવામાં આવે તેજ સમયે તેને સબ રજીસ્ટર ઓફીસમાં નોંધણી કરાવવાનો રહેશે. તેથી મજકુર કરાર આણંદ મુકામે કરવાનો રહેશે.

૨૬. એલોટી અને / અથવા પ્રયોજક મજકુર કરાર તેમજ કન્વેયન્સ / એસાઈનમેન્ટ ઓફ લીઝને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં સંબંધિત નોંધણી ઓફીસમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રયોજક આવી કચેરીમાં હાજર રહેશે અને કરાર થયાનું કબુલ / સ્વીકાર કરશે.

૨૭. આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી અને પ્રયોજકને મોકલવાની થતી દરેક નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. અને જણાવેલ ઈ-મેઈલ આઈ.ડી./યુ.પી.સી. દ્વારા એલોટી અને પ્રયોજકને તેઓના નીચે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

એલોટીને વિગતો:

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ ID :

પ્રયોજકની વિગતો :-

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ ID :

એલોટી અને પ્રયોજકની ફરજ છે કે આ કરાર થયા બાદ તેઓ બદલાયેલ તેમના સરનામા વિશે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે જાણ કરે, જો તેમ કરવામાં નહિ આવે તો, ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહાર, પત્રો પ્રયોજક અથવા એલોટી, ગમે તે હોય, તેઓને મળી ગયા, બજી ગયા છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૮. જોઈન્ટ એલોટી (સહ-એલોટી)

જોઈન્ટ એલોટીના કિસ્સામાં પ્રયોજક દ્વારા તમામ પત્રવ્યવહાર જે એલોટીનું નામ પ્રથમ હશે તેને અને તે / તેણી દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે તમામ ઈરાદા અને હેતુસર કરવામાં આવશે અને તે તમામ એલોટીને બજી ગયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી: મજકુર કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને તેની નોંધણીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. તકરારનું નિરાકરણ: પક્ષકારો વચ્ચે ઉદભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેઝ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ- ૨૦૧૬ અને તેના નિતી- નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ..... ઓથોરીટી સમક્ષ રજૂ કરવાની રહેશે.

૩૧. નિયામક કાયદો:

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેની લીધે ઉદભવતા પક્ષકારોના હક્કો અને ફરજોને ભારતના જે તે સમયના લાગુ પડતા કાયદા મુજબ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે અને લાગુ પાડવાનું રહેશે અને આ કરાર માટે આણંદની કોર્ટોને હક્કમત રહેશે.

૩૨. તોડ-જોડ બે વાર છે.

જો મજકુર કરારની કોઇપણ જોગવાઇ કે કોઇપણ કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ નીતિ-નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઇઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઇએ કે રદ કરવી જોઇએ અને જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શક્ય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નીતિ-નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઇએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઇઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

આ વેચાણ બાનાખત પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખે ગામ આણંદ (શહેર/નગરનું નામ) મધ્યે કરી આપેલ છે અને તેમાં પોત-પોતાની સહીઓ સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલ છે.

ઉપર જણાવેલ શેડ્યુલ-૧ માં સંપૂર્ણ માલિકી / ભાડાવાળી જમીન અને વિગતોના વર્ણનનો સમાવેશ થાય છે.

ઉપર જણાવેલ શેડ્યુલ-૨ માં કોમન ક્ષેત્રફળ અને સુવિધાઓના પ્રકાર અને પ્રમાણ વર્ણનનો સમાવેશ થાય છે.

દર્શાવેલ નામવાળી વ્યક્તિએ સહી કરી આપી.

એલોટી (જોઈન્ટ એલોટી સહિત)

(૧)

(૨)

(મહેરબાની કરીને પાસપોર્ટ સાઈઝ ફોટો ચોટાડો અને તેની ઉપર આડી આવે તે રીતે સહી કરો)

ગામ તા.

સાક્ષીઓ:

૧. નામ:

સહી:

૨. નામ:

સહી:

દર્શાવેલ નામવાળી વ્યક્તિએ સહી કરી આપી.

પ્રયોજક

(૧)

.....

ઓથોરાઈઝડ સીગ્નેટરી

(મહેરબાની કરીને પાસપોર્ટ સાઈઝ ફોટો ચોટાડો અને તેની ઉપર આડી આવે તે રીતે સહી કરો)

ગામ તા.

સાક્ષીઓ:

૧. નામ:

સહી:

૨. નામ:

સહી: