

-::: વેચાણ બાનાખત : ::-

આજરોજ સવંત, વદ/સુદને,વાર, તારીખ-
....., માહે-....., સને-૨૦..... નાં અંગ્રેજી દિને.....

સદરહુ કરાર ફ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ ભાગીદારો (૧) હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો-વેપાર, (૨) વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો-વેપાર, પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ.તરીકે (૩) કવિતાબેન ધનશ્યામભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ, (૪) અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૫૪, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ, (૫) ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.૩૦, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ, (૬) રૂપલબેન વિનોદકુમાર પટેલ, ઉ.વ.આ.૩૬, ધંધો-વેપાર/ઘરકામ ઠે.૨૦, શ્રીજીધામ સોસાયાટી, એસ.કે.સીનેમા પાછળ, દેવાકાકા રોડ, લાંભવેલ રોડ, મુ.લાંભવેલ, તા.જી.આણંદ-૩૮૭૩૧૦ (પાન નં.AAKFD5292R). જેઓને હવે પછીથી એક તરફવાળા પ્રાયોજક તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, અને (નામ :-.....) ઠે. જેઓને હવે પછીથી બીજી તરફવાળા એલોટી તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

એક તરફવાળા ફ્રીમ લેન્ડ એસોસીએટ્સ ભાગીદારો (૧) હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ, (૨) વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ, પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ.તરીકે (૩) કવિતાબેન ધનશ્યામભાઈ પટેલ, (૪) અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ, (૫) ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ, (૬) રૂપલબેન વિનોદકુમાર પટેલ અને (જેઓને હવે પછીથી વેચાણ આપનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) તથા બીજી તરફવાળા પ્રયોજક વચ્ચે તા..... ના રોજ કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ મુજબ વેચાણ આપનારની સંપૂર્ણમાલિકીની મિલકત મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી. છે તે જમીન પૈકી પૂર્વ દિશાવાળી જમીન જેનું ક્ષે..... ચો.મી. વાળી બીન ખેતી લાયક જમીનમા “અર્થ આઈકોન”ના નામથી બાંધવામા આવેલ બહુમાળી ઈમારત જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે શીડ્યુલ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે, તેમજ શીડ્યુલ-૨ મા જણાવેલ મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી પ્રોજેક્ટ મિલકત તરીકે કરવામાં આવશે.

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

તેમજ પ્રયોજક મિલકત નો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એક ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટમાં તબક્કાવાર બાંધવામાં આવનાર “અર્થ આઈકોન” નામની બહુમાળી ઈમારાત (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર બહુમાળી ઈમારાત તરીકે કરવામાં આવશે) તેના માળની દુકાન/ઓફીસ નંબર એલોટીને ઓફર કરવામાં આવે છે, (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર દુકાન/ઓફીસ તરીકે કરવામાં આવશે).

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

તેમજ પ્રયોજકને, પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર તેઓ દ્વારા બાંધવામાં આવનાર ઈમારતના દુકાન/ઓફીસને જે-તે એલોટીને વેચાણ કરવાનો, કરારો કરવાનો અને તે અંગેની અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હક્કઅધિકાર છે.

તેમજ એલોટીએ માંગણી કરતાં પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીનના ટાઈટલ અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, પ્લાન, ડીઝાઈન, અને સ્પેશિફિકેશન જે પ્રયોજકના આર્કિટેક્ટ પ્રત્યષા આર્કિટેક્ટ (દેવાંગભાઈ સેવક) તૈયાર કરેલ છે તે તમામ દસ્તાવેજો, અને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (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 ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલ, પ્રોજેક્ટ જમીનની પ્રોપર્ટી કાર્ડની અધિકૃત નકલ, જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કે બાંધવામાં આવનાર દુકાન/ઓફીસ વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

વધુમાં સદરહુ જમીનમાં અવકુડા ધ્વારા લે-આઉટ માટેની મંજુરી નં.અવકુડા/લે-આઉટ/વશી/૪૭૮ થી તા.૧૩/૪/૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જમીનો પૈકી સર્વે નં.૩૭૪/પૈકી જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૨-૩૭ પૈકી ૦-૨૦-૨૩ આરે વાળી જમીન જેનો ખાતા નં.૪૪૩ અંગે કલેક્ટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા ગ.ધા.ક.૪૩ ની પરવાનગી નં.ગણત-૧/ગ.ધા.ક.૪૩ પરવાનગી/એસ.આર./વશી/૪૪૦૦ થી તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૬ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં શોખ-ઓફીસના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ ૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ કલેક્ટરશ્રી, આણંદ ધ્વારા નંજમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ.આર./૧૪૨/૨૦૧૮-૧૯/વશી/૫૯૦૨ થી ૫૯૧૧ થી તા.૧૦/૫/૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

તેમજ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત લેઆઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ પ્રોજેક્ટમાં સૂચિત ઈમારતનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જમીન પણ એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે.

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

વધુમાં પ્રયોજકે મજકુર બહુમાળી 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 બહુમાળી ઈમારત અંગે બિલ્ડીંગ કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવાનું રહેશે.

પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીન અને બહુમાળી ઈમારતનું ડેવલોપમેન્ટ કરતી વખતે તેનું પાલન-અમલ કરવાનું રહેશે તેમજ પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત પ્લાન મુજબ મજકુર ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે.

તેથી, એલોટીએ મજકુર પ્રોજેક્ટ હેઠળ બાંધવામાં આવનાર બહુમાળી ઈમારત નં..... ના માળની દુકાન/ઓફીસ નં..... નું એલોટમેન્ટ મેળવવા માટે પ્રયોજક પાસે માંગણી કરેલી છે.

વધુમાં મજકુર દુકાન/ઓફીસનો કારપેટ એરિયા ચોરસ મીટર/ચોરસ ફુટમાં છે અને કારપેટ એરિયાનો અર્થ દુકાન/ઓફીસનું ચોખ્ખું વાપરી શકાય તેવું ભોંયતળીયાનું 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 નથીપરંતુ તેમાં મિલકતની પાર્ટીશનનો આતંરીક 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 દુકાન/ઓફીસની કુલ અવેજની કિંમત પેટે અંશત:

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 ફલેટનું 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 (દુકાન/ઓફીસ) અને 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 ઓથોરીટીએ મંજૂર કરેલ પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન અને વખતોવખતની મંજૂરીઓ મુજબ પ્રયોજક એક ઈમારતનું બાંધકામ કરશે, જેમાં ભોંયતળીયે સ્ટીલ્ટ અને ચાર ઉપલા માળનો સમાવેશ થાય છે.

જોકે એલોટીની દુકાન/ઓફીસને વિપરીત અસર થાય તેવા કોઈ પણ ફરફાર કે બદલાણ અંગે પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી લેખિત પૂર્વ સંમતિ મેળવવાની રહેશે સિવાય કે એવો ફરફાર કે બદલાણ સરકારી અધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ સુધારાને લીધે કરવો જરૂરી હોય.

- ૧ (એ) (૧) આથી એલોટી, પ્રયોજક પાસેથી બહુમાળી ઈમારત (જેને હવે પછી મજકુર મિલકત તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) ના માળની દુકાન/ઓફીસ નં..... ટાઈપ કારપેટ એરિયા ચો.મી./ ચો.ફુટ વાળી મિલકત કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. /- પૂરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક તે મિલકત એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે, જે રકમ જી.એસ.ટી. સહીત રકમ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. એટલે કે, અલગથી જી.એસ.ટી.ની રકમ એલોટીએ આપવાની નથી. જેમાં રૂ...../- કોમન એરિયા અને પ્રિમાઈસીસની આનુસંગિક ફેસિલીટીઓની છે એટલે કે પ્રિમાઈસીસના કોમન એરિયા, પ્રકાર અને સુવિધાઓ જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે સામેલ શિડ્યુલ-૨ માં કરવામાં આવેલ છે

- ૧ (બી) આ સમજુતીનો અમલ થશે અથવા તે પહેલા એલોટીએ કુલ અવેજના ૧૦ % રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી

સમજુતીનો અમલ થયા પછી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૩૦ % રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલ હોય તે મિલ્કત અથવા વીંગની ઓટલા તથા થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૪૫ % રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

સદરહુ મિલ્કતના દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી(ફ્લોરીંગ), બારણા અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૦ % રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

સદરહુ મિલ્કતના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, કરસબંધી(ફ્લોરીંગ), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૭૫ % રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલ હોય તે મિલ્કત અથવા બહારની પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૮૦ % રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

પાણીના પંપ, ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્લીન્થ અને સદરહુ મિલ્કત જ્યાં આવેલી હોય તે મિલ્કત વેચાણની સમજુતીથી ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી કુલ અવેજના વધુમા વધુ ૯૫ % રકમ પ્રમોટરને ચુકવવી

ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી એલોટીને મિલ્કત સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં મજકુર દુકાન/ઓફીસનો 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 કોઈપણ 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 / ઇસ્યુ થયેલ જે તે નોટીફિકેશન/ હુકમ / નિયમ/ વિનિયમ નકલ માંગણી સાથેના પત્રથી એલોટીને સામેલ કરીને આપશે, જે આગામી ચૂકવણીમાં લાગુ પડશે

૧(એક) પ્રયોજક પોતાની સંપૂર્ણ વિવેકબુદ્ધિ આધારે એલોટી દ્વારા સમાન હપ્તાની વહેલી ચૂકવણી અંગે જેતે પ્રસ્તાવિત હપ્તાની જે સમયગાળા માટે ચૂકવણી કસ્ટ 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) બહુમાળી ઈમારતનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ ઇસ્યુ કર્યા બાદ, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરિયાનું પ્રયોજક, જો કારપેટ એરિયામાં કોઈ વધઘટ થઈ હોય, જે ત્રણ ટકા વેરીએશન કેપને આધીન છે, તેની વિગતો પુરી પાડીને બહાલી આપશે. પ્રયોજક દ્વારા બહાલી આપ્યા બાદ કારપેટ એરિયાની ચૂકવવાની થતી કુલ કિંમત્તે ફરીથી ગણવામાં આવશે. જો દર્શાવેલ મર્યાદાની અંદર કારપેટ એરિયામાં ઘટાડો થયો હોય તો, એલોટી દ્વારા જે તારીખે આવી વધુ રકમ ચૂકવવામાં આવેલ હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને વાર્ષિક ટકાના દરે દિન-૪૫ માં વધારાની રકમ એલોટીને રીફંડ આપશે. પરંતુ જો એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ 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 બાંહેધરી આપે 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 ભોંયતું 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 દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપતા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર દુકાન/ઓફીસ અંગેનું ઓક્યુપેન્સી અને/ અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવશે.
- ૨.૨ પ્રયોજક અને એલોટી માટે સમય અભિન્ન અંગ પાસું છે, પ્રયોજક પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાનો અને એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવા માટેની સમય મર્યાદાનું પાલન કરશે અને ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ 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. પ્રયોજક આથી આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૪૬૬૦.૪૯ 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 ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૪૬૫૭.૬૫ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૬૫૭.૬૫ 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 અને ભવિષ્યમાં મળશે, તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે
- ૪.૧ જો પ્રયોજક નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુરું ન કરે અને દુકાન/ઓફીસનો 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 શરુ કરીને રકમની જેટલી મોડી ચૂકવણી કરવામાં આવે તે માટે એલોટી પ્રયોજકને આવી મોડી ચૂકવણી માટે 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-દિવસની લેખિત નોટીસ મોકલાવશે અને પૂરા પહેલ ઈમેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલ 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 દરમ્યાન જે તે એક કે વધુ શરત ભંગને સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, નોટીસનો સમયગાળો પૂર્ણ થયા બદ પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવાનો હક્ક- અધિકાર ધારણ કરશે.

વધુમાં, જોકે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ કરારનો અંત લાવવામાં આવે ત્યારે એલોટીએ દુકાન/ઓફીસ 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 બહુમાળી ઈમારતમાં પૂરા પાડવાના રહેશે અને દુકાન/ઓફીસ, એનેક્સર-સી, જે આ સાથે સામેલ છે, તે મુજબ આપવાનું રહેશે

૬. પ્રયોજક દુકાન/ઓફીસનો કબજો એલોટીને ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ કે તે પહેલાં સોંપશે જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગોના લીધે દુકાન/ઓફીસનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો, મજકુર દુકાન/ઓફીસ અંગે પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ

રકમની જો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર દુકાન/ઓફીસ 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, દુકાન/ઓફીસ જે બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ છે તેને પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડું થયું હોય તો પ્રયોજક દુકાન/ઓફીસ 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 ઓફ્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને કરાર મુજબ એલોટી પાસેથી રકમ મેળવ્યા બાદ પ્રયોજક લેખિતમાં દુકાન/ઓફીસનો કબજો ઓફર કરે અને એલોટીએ તે કબજો આ કરારમાં જણાવેલ શરતો મુજબ આવી નોટીસ આપ્યાના ૩ (ત્રણ) માસમાં મેળવવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે દુકાન/ઓફીસનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક તરફથી કોઈ જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજોનું પાલન ન થયું હોય તો એલોટીને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે. એલોટી આથી પ્રયોજકે કે એલોટીના એસોસીએશન, જે કોઈએ પણ હોય, નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની સંમતિ આપે છે. પ્રોજેક્ટ અંગેનું ઓફ્યુપેન્સી 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 દુકાન/ઓફીસ વપરાશ અને વાપર-ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન -૧૫ માં એલોટીએ દુકાન/ઓફીસનો કબજો મેળવવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી પક્ષે દુકાન/ઓફીસનો 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 દુકાન/ઓફીસનો કબજો પ્રયોજક પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને પ્રયોજકે દુકાન/ઓફીસનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો ક્લોઝ ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી દુકાન/ઓફીસનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, તેવા એલોટીએ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરવાનું ચાલું કરવું પડશે

- ૭.૪ એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંધ્યાની તારીખથી પાંચ વરસની અંદર, જો એલોટી પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે કે, જેની ઉપર દુકાન/ઓફીસ 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 ખામીઅદ 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 દુકાન/ઓફીસ કે તેના કોઈ ભાગનો વાપર-ઉપભોગ કરી શકશે અથવા ફક્ત રહેઠાણ/ ઓફીસ / શો-રૂમ/ દુકાનના હેતુસર ઉદ્યોગ કે વેપાર-ધંધા માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે. ગેરેજ કે પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો મૂકવા કે પાર્કિંગ કરવા માટે કરી શકશે.
૯. એલોટીએ બહુમાળી ઈમારતના દુકાન/ઓફીસના અન્ય એલોટીઓ 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 નોંધણી 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 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 સુધારાવધારા 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, દુકાન/ઓફીસ વપરાશ અને વાપર- ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન- ૧૫ બાદ એલોટી પ્રમાણસર હિસ્સાના (એટલે કે દુકાન/ઓફીસના 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 બિલ્ડીંગના 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 રકમ 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 એલોટી પ્રયોજકને ચૂકવશે
૧૨. બહુમાળી ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર કે બહુમાળી ઈમારતના વીંગ અંગે કન્વેયન્સ અથવા લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, મજકુર બહુમાળી ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર કે બહુમાળી ઈમારતના એલોટી પોતાના હિસ્સાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની ચૂકવણી પ્રયોજકને કરશે અને આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ અથવા ડોક્યુમેન્ટ કે ટ્રાન્સફર અંગેના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ 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 થયે તેના પોતાના હિસ્સાની રકમ એલોટી પ્રયોજકને ચૂકવશે

૧૩. પ્રયોજકની રજૂઆત અને વોરંટી :

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

૧. ટાઈટલ 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 પેન્ડીંગ નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને બહુમાળી ઈમારત/ વીંગ 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, બહુમાળી ઈમારત અને કોમન ક્ષેત્રફળ 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 કરેલ 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 દુકાન/ઓફીસનો 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 એસોસીએશન બંધારણ અંગે કન્વેયન્સ ડીડ કરતી વખતે, પ્રયોજક એલોટીના એસોસીએશન 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 દુકાન/ઓફીસ આવવાનું છે તેઓ તમામ આથી પ્રયોજક સાથે કરાર કરી બંધાય છે કે:

૧. જે દિવસથી દુકાન/ઓફીસનો કબજો મેળવવામાં આવેલ તે દિવસથી એલોટી પોતાન ખર્ચે દુકાન/ઓફીસને સારી અને વાપરી શકાય તેવી સ્થિતિમાં યોગ્ય મરામત કરીને જાળવશે અને જે જગ્યાએ દુકાન/ઓફીસ આવેલ તેની અંદર કે બિલ્ડીંગની બહાર નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે/ કરાવશે નહિ અને કોઈપણ નિયમ, કાયદો કે બાયલોઝ વિરુદ્ધની દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર કોઈ ફેરફાર / બદલાણ કરશે નહિ અને સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની સંમતિ સિવાય, જો જરૂરી હોય તો, દુકાન/ઓફીસ કે તેના કોઈ ભાગમાં ફેરફાર બદલાણ કરશે નહિ.

૨. દુકાન/ઓફીસમાં એવી કોઈ પણ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહિ જે હાનિકારક, જ્વલનશીલ, ભયજનક હોય અથવા ખૂબ વજનદાર વસ્તુ કે જેનાથી દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના બાંધકામને કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન પહોંચે અથવા સંબંધિત સ્થાનિક કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવી ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહિ અને બિલ્ડીંગ જેમાં આવેલ છે તે દાદર, કોમન પેસેજ કે અન્ય કોઈ ભાગ, જેમાં દુકાન/ઓફીસ આવેલ છે તેને નુકશાન થાય કે નુકશાન થઈ શકે તેવી ભારે વજનદાર ચીજવસ્તુઓ લઈ જતી વખતે કાળજી રાખશે અને દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં 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 દુકાન/ઓફીસની આંતરિક મરામત કરશે અને દુકાન/ઓફીસને જે સ્થિતીમાં પ્રયોજક સોંપ્યું હોય તે સ્થિતી હાલતમાં વ્યવસ્થિત જાળવશે અને દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર નુકશાન થાય અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી કે જાહેર ઓથોરીટીના નિયમ વિરૂધ્ધ દુકાન/ઓફીસને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે કરાવશે નહિ જો સંજોગોવસાત, એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો, એલોટી સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને /અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટીના જે તે પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

૪. દુકાન/ઓફીસ કે તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડશે / પડાવશે નહિ અને કોઈપણ સમયે દુકાન/ઓફીસની અંદર કે દુકાન/ઓફીસ કે તેના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો-વધારો કે ફેરફાર કરશે/ કરાવશે નહિ અને દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના એલીવેશન અને બહારના રંગરોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહિ અને દુકાન/ઓફીસ અને તેને સંલગ્ન ભાગ, ગટર, ખાળકુવો અને પાઈપને સારી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ કરીને દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના સપોર્ટને સાચવશે અને પ્રયોજક અને /અથવા સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય કોઈ પણ રીતે બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચર કે કોલમ, બીમ, દિવાલો, ધાબુ, કે આર.સી.સી. વિગેરેને નુકશાન થાય તે રીતે ઢાંકણ કરશે નહિ.

૫. પ્રોજેક્ટ જમીન અને દુકાન/ઓફીસ કે તેનો કોઈ ભાગ જે બિલ્ડીંગમાં 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 દુકાન/ઓફીસમાંથી કંમ્પાઉન્ડમાં કે પ્રોજેક્ટ જમીનના કોઈ ભાગમાં અને દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં 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 દુકાન/ઓફીસ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ તેને સંલગ્ન પૂરા પાડવામાં આવતી સેવાઓ જેવી પાણી ઈલેક્ટ્રીસિટી 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 દુકાન/ઓફીસ આપવામાં આવેલ હોય તેનાથી અલગ હેતુસરના ઉપયોગ અને વપરાશ સંબંધી લાદવામાં આવેલ સ્થાનિક ટેક્ષ પાણી ચાર્જીસ, વીમા કે અન્ય કરમાં જો વધારો કરવામાં આવે તો, એલોટી તેનો સ્વીકાર કરશે અને ચૂકવણી કરશે

૯. મજકુર કરાર હેઠળ એલોટી દુકાન/ઓફીસની તમામ બાકી રકમની પૂરેપૂરી ચૂકવણી કરે નહિ ત્યાં સુધી એલોટી દુકાન/ઓફીસને ભાડે, પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશે નહિ અથવા આ કરાર હેઠળ અથવા દુકાન/ઓફીસના 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 બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં જે કોઈ સુધારો વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તેનું એલોટી પાલનઅમલ કરશે, અને સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીના બિલ્ડીંગ અંગેના નિતી-નિયમો, બાયલોઝનું પાલનઅમલ કરશે. વધુમાં એલોટી દુકાન/ઓફીસ 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.

૧૨. પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટોને કામદારો અને અન્ય સાથે કે તેઓ વગર સર્વ વ્યાજબી સમયે પ્રોજેક્ટ જમીન 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 દુકાન/ઓફીસ કે મજકુર પ્લોટ અને બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ અંગે કાયદાની મંજૂરી કે એસાઈનમેન્ટ ગણવાની નથી એલોટીને દુકાન/ઓફીસ અને તમામ ખુલ્લી

જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદર, અગાસી, 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 દુકાન/ઓફીસને મોર્ગેજ કરશે નહિ કે કોઈ બીજો 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 બીજો એલોટી કે જેને મજકુર દુકાન/ઓફીસ 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, પત્રવ્યહાર, વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો, જે પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર દુકાન/ઓફીસ/બિલ્ડીંગ અંગે કરવામાં આવેલ હોય તે બિન અસરકારક બનશે.

૨૦. સુધારાનો હક્ક:

પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ મજકુર કરારમાં સુધારે 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 દુકાન/ઓફીસ 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 બધી જ દુકાન/ઓફીસના કુલ કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર જે તે દુકાન/ઓફીસના કારપેટ 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 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.

એલોટીની 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 એલોટી 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 ઉદ્ભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતિથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતિથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ- ૨૦૧૬ અને તેના નિતી- નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ કરવાની રહેશે.

૩૧. નિયામક કાયદો :

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધે ઉદ્ભવતા 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 હકૂમત રહેશે

૩૨. અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ પાવર ઓફ એટર્ની ધ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર તમામ હયાત છે. તેમજ પાવર ઓફ એટર્ની આજરોજ પણ ચાલુ છે.

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 માલિકીની જમીન અને વિગતોના વર્ણનનો સમાવેશ થાય છે.

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

એલોટી (જોઈન્ટ એલોટી સહિત)

(૧)

(૨).....

ગામ તા.

સાક્ષીઓ :

૧. નામ :

સહી :

૨. નામ :

સહી :

પ્રયોજક

(૧)

.....

ઓથોરાઈઝડ સીઝનેટરી

સાક્ષીઓ :

૧. નામ :

સહી :

૨. નામ :

સહી :

નો રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરાનો કબજા સિવાયનો વેચાણ
બાનાખત.....

બાનાખત લખી આપનાર/એક પક્ષવાળા :-

બાનાખત લખાવી લેનાર/બીજા પક્ષવાળા :-

તે જત અમો તમોને આ વેચાણ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે,

:: મિલકતનું વર્ણન ::

શેડ્યુલ-૧

મોજે ગામ કરમસદના રે.સર્વે નં.૩૭૫/૧/અ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૭૩૩.૫૫ ચો.મી.
છે તે જમીન પૈકી પૂર્વ દિશાવાળી જમીન જેનું ક્ષે..... ચો.મી. વાળી બીનખેતી
લાયક જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ ઈમારત“અર્થ આઈકોન” નાં નામે ઓળખાય છે.
તેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે

પૂર્વ :- સર્વે નં.૩૭૩ વાળી મિલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમ :- વેચાણ આપનારની બાકીની જગ્યા આવેલ છે.

ઉત્તર :- માર્જીનની જગ્યા મુકી રાજમાર્ગ આવેલ છે.

દક્ષિણ :- કરમસદ ગામની બાઉન્ડ્રી આવેલ છે.

ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચલી અર્થ આઈકોન ઈમારતમાં તબક્કાવાર બાંધકામ
પ્રાયોજક ધ્વારા કરવામાં આવનાર છે. જેમાં પહેલા ૧૮૪-ચુનીઘડકાન/ઓફીસ નું

બાંધકામ કરવામા આવનાર છે. જેમાથી શેડ્યુલ-૨ મા જણાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

શેડ્યુલ-૨

એ રીતે ઉપરોક્ત ચાર ખુંટ વચ્ચે આવેલી જમીનમાં “અર્થ આઈકોન” નામની બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે. જેમાં ફ્લોર ની દુકાન/ઓફીસ નં....., જેનું બીલ્ડ અપ/બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. વેચાણ આપેલ છે. જેનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :-

પશ્ચિમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

ઉપર :-

જે મિલકત તમો બીજા પક્ષવાળાને અમો એક પક્ષવાળાએ સદર બાનાખતથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

ઉપરોક્ત વર્ણન કરેલ મિલકત અમો બાનાખત લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી, હિસ્સાની આવેલ છે. જે મિલકત અમો બાનાખત લખી આપનાર તમો વેચાણ રાખનારને રૂ...../- અંકેમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેમાં રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા ચેક્કરોકડા મળેલ છે.

સદરહુ મિલકતમાં કોઈ ધીરાણ નથી કે ગીરો મુકેલ નથી કે સીવીલ કોર્ટનો કોઈ મનાઈ હુકમ આવેલ નથી કે સીવીલ કોર્ટમા આ મિલકત બાબતે કોઈ દાવા-દુબી ચાલતા નથી.

સદર બાનાખતનો અમલ બંને પક્ષકારોએ કરવાનો રહેશે મજકુર મિલકત તમોને અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં બિનકેફીયતપણે, અક્કલ હોશિયારીથી, કોઇપણ જાતનાં દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી સિવાય તમોને લખી આપેલ છે અને તે પણ વાંચી અમોએ સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમારી સહી મત્તુ કરેલ છે જે અમો ને અમારા વંશ વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

અત્રેમત્તુ

અત્રે..... શાખ

.....

.....

.....

જોડાણ

બાનાખત લખી આપનારની સહી

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાનું નિશાન

.....

(૧) હસમુખભાઈ બાબુભાઈ પ્રજાપતિ

.....

(૨) વિનયભાઈ મધુભાઈ પરીખ
પોતે જાતે તથા નં.(૩) થી (૬) ના કુ.મુ.તરીકે
(૩) કવિતાબેન ઘનશ્યામભાઈ પટેલ,
(૪) અમિતાબેન નરોત્તમભાઈ પટેલ,
(૫) ભુમીકાબેન સતિષભાઈ પટેલ,
(૬) રૂપલબેન વિનોદકુમાર પટેલ

બાનાખત લખાવી લેનારની સહી

.....