

(૨)

બાનાખત/વેચાણ કરાર

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકા ના મોજે ગામ હાંસોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૨૭/૧/૨/૩ ની બિનખેતીની જમીન માપ આશરે ૫૦૫૯-૦૦ સમ ચોરસ મીટર જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૮ માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૬ આપવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ જે. પી. રિવરવ્યુ ” ના નામથી ઓળખાતી રહેણાકના ફલેટ્સની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોક નંબર- “ ” ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- માપ સમ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) સહીતની મિલકત તથા બાલ્કની એરીયા માપ સમ ચોરસ મીટર કુલ માપ સમ ચોરસ મીટર સહીતની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતા વગરવહેંચાયેલ મળવા પાત્ર જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મિલકતનો બાનાખત/વેચાણ કરાર રૂા..... /- અંકે રૂપીયા પુરાનો.

લખી આપનાર : ૧.શ્રી શ્યામલાલ રૂપચંદ પારવાણી,
વેચાણઆપનાર : PAN :ABEPP0474G
પ્રમોટર પોતે જાતે તથા
શ્રી ભગવાનદાસ રૂપચંદ પારવાણી (PAN : AINPP7751L)
ના વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે
ઉંમર વર્ષ આશરે- ૫૬ની, ધંધો-વેપાર, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ,
રહેવાસી:- બંગલો નં. ૨, કામેશ્વરદેવ સોસાયટી, રાજપથ ક્લબ
પાછળ, બોડકદેવ, અમદાવાદના.
AADHAAR CARD NO: 4603 5106 0130

(૩)

૨. શ્રી મનોહરલાલ તનુમલ કાછવાણી

PAN : ADRPK0149E

પોતે જાતે તથા

શ્રી નરેશકુમાર તનુમલ કાછવાણી(PAN : ADRPK0148F)

શ્રી ભરતકુમાર તનુમલ કાછવાણી(PAN : ADRPK0147L)

શ્રી અશોકકુમાર તનુમલ કાછવાણી(PAN : AEZPK7924E)

નાઓ વતિ અને તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે

ઉમર વર્ષ આશરે- ૪૫ની, વ્યવસાય- વેપાર, ધર્મ તથા જાતે-હિન્દુ,

રહેવાસી - ૬૮, મંગલદીપ, બંગલાએરિયા, કુબેરનગર,

અમદાવાદના.

AADHAAR CARD NO: 3014 3488 6498

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં પ્રમોટર, લખી આપનાર અથવા તો અમો એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર પોતે જાતે તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે).

ડેવલોપર્સ

:-

મેસર્સ મહાલક્ષ્મી ડેવલોપર્સના નામની ભાગીદારી પેઢી

ઠેકાણું:- જે. પી. રિવરવ્યુ, રાજસ્થાન નર્સિંગ હોમ પાછળ, ઇન્દિરા

બ્રીજ પાસે, હાંસોલ, પોસ્ટ- સરદારનગર, અમદાવાદ

ના વતિ અને તરફથી તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. શ્રી શ્યામલાલ રૂપચંદ પારવાણી,

ઉમર વર્ષ આશરે- ૫૬ની, ધંધો-વેપાર, ધર્મ તથા જાતે-હિન્દુ,

રહેવાસી:- બંગલો નં. ૨, કામેશ્વરદેવ સોસાયટી, રાજપથ ક્લબ

પાછળ, બોડકદેવ, અમદાવાદના.

PAN :ABEPP0474G

AADHAAR CARD NO: 4603 5106 0130

૨. શ્રી મનોહરલાલ તનુમલ કાછવાણી

ઉમર વર્ષ આશરે- ૪૫ની, વ્યવસાય- વેપાર, ધર્મ તથા જાતે-હિન્દુ,

રહેવાસી - ૬૮, મંગલદીપ, બંગલાએરિયા, કુબેરનગર,

અમદાવાદના.

PAN : ADRPK0149E

AADHAAR CARD NO: 3014 3488 6498

(૪)

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં ડેવલોપર્સ એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જે શબ્દના અર્થમાં સદર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના તથા અમો લખી આપનાર પોતે જાતે તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે).

લખાવી લેનાર : ,
વેચાણ લેનાર : ઉમર વર્ષ આશરેની, વ્યવસાય-....., ધર્મ તથા જાતે -
એલોટી/ઝ : હિન્દુ/મુસ્લીમ/શીખ/જૈન, રહેવાસી-....., અમદાવાદના.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં એલોટી/ઝ, લખાવી લેનાર અથવા તો તમો એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારાના હાલના અને વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો , સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદિ સર્વેનો સમાવેશ થાય છે).

(૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકા ના મોજે ગામ હાંસોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૨૭/૧/૨/૩ ની બિનખેતીની જમીન માપ આશરે ૫૦૫૯-૦૦ સમ ચોરસ મીટર જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૮ માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૬ આપવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરાર માં સદર / પ્રોજેક્ટની જમીન તરીકે વર્ણવેલ છે) ઉપર આવેલ “ જે. પી. રિવરવ્યુ ” (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરાર માં સદર યોજના/પ્રોજેક્ટ તરીકે વર્ણવેલ છે) ના નામથી બાંધવામાં આવનાર રહેણાકીય ફ્લેટોની યોજના અમો લખી આપનાર પ્રમોટ કરી રહેલ છીએ.

(૨) સદર જમીન અગાઉ ખેતીની હતી અને શ્રી કાર્તિકભાઈ સુરેન્દ્રભાઈ વિગેરેનાઓના સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ હતી. તેઓએ સદર જમીન અમદાવાદના મહેરબાન સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રીના તા. ૦૫-૧૨-૨૦૦૫ ના રોજના હુકમ નંબર- સી. ડી. સી. / એન. એ. એસ. આર. ૨૫-૦૫-૦૬ થી બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવેલ. ત્યારબાદ શ્રી

(૫)

કાર્તિકભાઈ સુરેન્દ્રભાઈ વિગેરેનાઓ પાસેથી તા. ૦૮-૧૨-૨૦૦૫ ના રોજ સદર બિનખેતીની જમીન અમો લખીઆપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર-૬ (નરોડા) સાહેબશ્રીની કચેરીના બુક નંબર-૧ માં અનુક્રમ નંબર- ૪૮૮૫ થી નોંધવામાં આવેલ અને સદર વેચાણ રેવન્યુ કચેરીમાં સદર મિલકતના ગામના નમુના નંબર- ૭ તથા ૧૨ માં તા.૦૮-૦૩-૨૦૦૬ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર- ૩૨૨૬ થી નોંધવામાં આવેલ અને સદર ફેરફાર નોંધ તા. ૨૩-૦૬-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદર જમીન ઉપર અમો લખી આપનાર નંબર-૧ તથા ૨ તથા અમો લખી આપનાર નંબર- ૩, ૪, ૫ તથા ૬ ના મરહુમ પિતાશ્રી તનુમલ જાનીમલ કાછવાણીનાઓએ બ્લોક નંબર-એ, બી, સી, ડી તથા ઈ થી રહેણાંક ટાઈપના ફ્લેટોના મકાનોની યોજના અંગે જુદા જુદા પ્લાનો તૈયાર કરાવેલ અને તે પ્લાનો અમોએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં મંજૂર કરાવવા માટે અરજીઓ કરેલ અને તે અરજીઓના અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા.૦૪-૦૧-૨૦૧૨ ના રોજ બ્લોક નંબર- “એ” માટે રજા ચીઠ્ઠી નંબર- 25361/220211/B263/R1/M1 થી તથા બ્લોક નંબર-“બી” માટે રજા ચીઠ્ઠી નંબર - 25362/220211/B256/R1/M1 થી તથા બ્લોક નંબર-“સી” માટે રજા ચીઠ્ઠી નંબર - 25363/220211/B257/R1/M1 થી તથા બ્લોક નંબર-“ડી” માટે રજા ચીઠ્ઠી નંબર - 25364/220211/B258/R1/M1 થી તથા બ્લોક નંબર- “ઈ” માટે રજા ચીઠ્ઠી નંબર - 25365/220211/B259/R1/M1 થી બાંધકામ કરવા માટે પરવાનગી મેળવેલ. ત્યાર બાદ અમો લખી આપનાર નંબર-૧ તથા ૨ તથા અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ ના મરહુમ પિતાશ્રી તનુમલ જાનીમલ કાછવાણીનાઓએ તા.૦૬-૦૫-૨૦૧૧ ના રોજ મેસર્સ મહાલક્ષ્મી ડેવલોપર્સ ના નામથી ભાગીદારીમાં બીલ્ડર, ડેવલોપર્સ, ઓર્ગેનાઈઝર તથા સુપરવાઈઝર વગેરે નો ધંધો શરુ કરેલ. ત્યારબાદ તા.૦૭-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજ અમો લખી આપનાર નંબર-૧ તથા ૨ તથા અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ ના મરહુમ પિતાશ્રી તનુમલ જાનીમલ કાછવાણીનાઓએ સદર મેસર્સ મહાલક્ષ્મી ડેવલોપર્સ ના નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે સદર જમીન ઉપર “જે. પી. રિવરવ્યુ” ના નામની યોજના થી રહેણાંક ટાઈપના ફ્લેટોના મકાનોનું બાંધકામ કરવા સારૂ એક ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરેલ તે બાબતનો ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તેજ તારીખે અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર-૬ (નરોડા) સાહેબશ્રીની કચેરીના બુક નંબર- ૧ માં અનુક્રમ નંબર- ૧૨૦૬૭ થી નોંધવામાં આવેલ. ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ ના પિતાશ્રી તનુમલ જાનીમલ કાછવાણીનું અવસાન થયેલ. ત્યારબાદ

(૬)

અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ નાઓએ લખીઆપનાર નંબર-૧ તથા ૨ નાઓએ સાથે સદર મેસર્સ મહાલક્ષ્મી ડેવલોપર્સ ના નામની ભાગીદારી પેઢી અંગે એક સપ્લીમેન્ટ્રી ભાગીદારી નો દસ્તાવેજ કરેલ. ત્યારબાદ સદર જમીનમાં અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ ના પિતાશ્રી તનુમલ જાનીમલ કાછવાણીના વગર વહેચાયેલ હક્કો તેઓના સીધી લીટીના વારસદાર રૂએ અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ તથા અમારા માતાશ્રી કમલાદેવી તથા અમારા બહેન પુજા ઉર્ફે રજનીનાઓને પ્રાપ્ત થયેલ. ત્યારબાદ તા. ૧૮-૧૧-૨૦૧૪ના રોજ અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ ના માતાશ્રી કમલાદેવી તથા અમારા બહેન પુજા ઉર્ફે રજનીનાઓએ સદર જમીન તથા સદર મેસર્સ મહાલક્ષ્મી ડેવલોપર્સ ના નામની ભાગીદારી પેઢીમાં તેઓના હક્કો અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ નાઓની તરફેણમાં જતા કરેલ તે બાબતનો ફારગતીનો દસ્તાવેજ તેજ તારીખે અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર-૬ (નરોડા) સાહેબશ્રીની કચેરીના બુક નંબર-૧ માં અનુક્રમ નંબર- ૧૨૦૬૭ થી નોંધવામાં આવેલ. એરીતે ત્યારથી તે હાલ સુધી અમો લખી આપનાર નંબર-૩, ૪, ૫ તથા ૬ નાઓ સદર જમીનના સહમાલીક બનેલ છીએ. ત્યારબાદ અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરે ઉપર જણાવેલ બ્લોક નંબર- બી, સી તથા ડી ના પ્લાન રિવાઈઝ કરી બ્લોક નંબર- બી અને સી અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રિવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરવા અંગે અરજી કરેલ તે અરજીના અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા. ૦૧-૦૮-૨૦૧૮ ના રોજ બ્લોક નંબર- “બી” માટે રજા ચીઢી નંબર- 00222/120418/A0042/R0/M1 થી તથા બ્લોક નંબર-“સી” માટે રજા ચીઢી નંબર -00223/120418/A0043/R0/M1 થી બાંધકામ કરવા માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પ્રમોટર સદર યોજનાની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે અધિકાર ધરાવે છે તેમજ એકત્રીત કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટની જમીન અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરના સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

સદર જમીન ઉપર અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરે આ સાથે બિડવેલ રજાચિઢી મુજબ સદર પ્રોજેક્ટ જેમાં ભોંયરા, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફીફ્થ ફ્લોર, સીક્સ્થ ફ્લોર, સેવન્થ ફ્લોર, એટ્થ ફ્લોર, નાઈન્થ ફ્લોર, ટેન્થ ફ્લોર તથા સ્ટેર (સીડી) કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરવાનું સુચિત કરેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બ્લોક નંબર- “ ” ના ફ્લોર ઉપર આવેલ

(૭)

ફ્લેટ નંબર- માપ સમ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) સહીતની મિલકત
તથા બાલ્કની એરીયા માપ સમ ચોરસ મીટર કુલ માપ સમ ચોરસ મીટર
સહીતની મિલકત તમો લખાવીલેનાર એલોટી/ઝને એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરે સદર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)
એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં સદર અધિનિયમ/કાયદો તરીકે વર્ણવેલ
છે) ના કાયદા હેઠળ અમદાવાદની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની કચેરીમાં અનુક્રમ
નંબર- થી નોંધાવેલ છે જેના પ્રમાણપત્રની સર્ટિફિકેટ નકલ આ સાથે એનેક્ષર
“ બી ” થી સામેલ છે.

લખીઆપનાર પ્રમોટર સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ “ જે. પી. રિવરવ્યુ ” ના
નામની યોજનાના યુનીટ્સ/ફ્લેટ્સ વેચાણ કરવાની તથા એલોટી/ઝ સાથે એગ્રીમેન્ટ
કરવા તથા એલોટી/ઝ પાસેથી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાની એકમાત્ર અને પ્રત્યક્ષ
અધિકાર/સત્તા ધરાવે છે.

એલોટી/ઝની માંગણી ઉપર, પ્રમોટરે એલોટી/ઝને પ્રોજેક્ટ જમીન સંબંધિત તથા યોજનાના
ટાઈટલને લગતા તથા પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી દ્વારા તૈયાર થયેલ પ્લાન્સ, ડિઝાઈન્સ
તથા સ્પેસિફિકેશન્સ તથા સદર કાયદા તથા સદર કાયદા હેઠળ ઘડાયેલ નિયમ /રૂલ્સ તથા
રેગ્યુલેશન્સમાં જણાવેલ ઓક્યુપેન્સ ની ચકાસણી કરવા દીધેલ છે અને એલોટી/ઝને તેનાથી
સંપૂર્ણ ખાત્રી અને સંતોષ થયેલ છે.

એલોટી/ઝએ સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના તમામ
પેપર્સ જેવા કે પ્રમોટરના વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ સદર જમીન અંગેનું ટાઈટલ
સર્ટિફિકેટ, સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડ / ગામના ૬ ના હક્કપત્રકો તથા ૭X૧૨ ની નકલ
તથા પ્રમોટરના પ્રોજેક્ટની જમીન, કે જેના ઉપર પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ
થઈ રહેલ છે, ના ટાઈટલને લગતા તમામ પેપર્સ વિગેરેની ચકાસણી કરેલ છે અને એલોટી/ઝને
તેનાથી સંપૂર્ણ ખાત્રી અને સંતોષ થયેલ છે.

એલોટી/ઝએ સદર જમીન ઉપર ડેવલોપ કરવામાં આવી રહેલ સદર યોજનાના લોકલ
ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર થયેલ સર્ટિફિકેટ લેઆઉટ પ્લાન્સની નકલોની ચકાસણી કરી લીધેલ
છે.

એલોટી/ઝએ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના લોકલ
ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર થયેલ સર્ટિફિકેટ લેઆઉટ પ્લાન્સ મુજબ બિલ્ડીંગ્સના બાંધકામ તથા
ખુલ્લી જગ્યાની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

એલોટી/ઝ દ્વારા વેચાણ રાખવા માટે સંમત થયેલ યુનિટ / ફ્લેટના સ્પેસિફિકેશન તથા

(૮)

પ્લાન્સની સર્ટિફિકેટ નકલો આ સાથે એનેક્સર “ એ ” થી સામેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગના પ્લાન્સ, એલીવેશન્સ, સેક્શન્સ વિગેરે અંગે લોકલ ઓથોરીટી પાસેથી અમુક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે અને પ્રમોટર વખતોવખત બાકીની મંજૂરીઓ તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ/ઓક્યુપેન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવવા સારૂ મેળવવાની રહેશે.

લોકલ ઓથોરીટીએ અને/અથવા સરકારે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના પ્લાન્સ મંજૂર કરતી વખતે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગના બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ/ઓક્યુપેન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવવા સારૂ સદર જમીન ઉપર સદર યોજનાની બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરતી વખતે પ્રમોટર દ્વારા અમુક શરતો, સમજૂતીઓ, ધારાધોરણો, મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો મુકેલ છે અને તેનું યોગ્ય પાલન અને આધીનતાના આધારેજ સદર પ્રોજેક્ટની ઇમારતોના સંદર્ભમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળે તેઓને બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ/ઓક્યુપેન્સી સર્ટિફિકેટ આપવાનું રહેશે.

પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર લોકલ ઓથોરીટી/સરકાર દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન્સનું અનુસરણ કરીને સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર યોજનાના બ્લોક નંબર-“ ” ના ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબર- એલોટ કરવા અરજી કરેલ છે. (જેનું વિગત વાર વર્ષન નીચે દર્શાવેલ પરીશીષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે અને જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં “સદર યુનિટ/ફ્લેટ/મિલકત” તરીકે વર્ણવેલ છે).

સદર યુનિટ/ફ્લેટની કાર્પેટ એરીયા સમ ચોરસ મીટર છે અને “ કાર્પેટ એરીયા ” એટલે સદર યુનિટ/ફ્લેટનો ચોખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બહારની યાને બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળની એરીયા, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટની અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

બન્ને પક્ષકારોએ તેઓની તમામ રજૂઆતો, સંમતિઓ તથા ખાત્રીઓ ધ્યાને લઈ બન્ને પક્ષકારો આ વેચાણ કરારની તમામ શરતો તથા લાગુ કાયદાઓનું પાલન કરવાની શરતે તથા આ વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ એકબીજાની તમામ રજૂઆતો, સંમતિઓ તથા ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ કરીને નીચે મુજબની શરતો અને સમજૂતીઓને આધીન આ વેચાણ કરાર કરવા

(૯)

રાજી થયેલ છીએ ;

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર મિલકતની વેચાણ અવેજ/કિમતની આંશિક ચુકવણી પેટે એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા અરજી ફી તરીકે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરાની રકમ ચુકવેલ છે (જેની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ બન્ને આથી લખીઆપનાર પ્રમોટર સ્વીકારે છે અને તેની પહોંચ આપે છે) અને એલોટી/ઝ બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટરને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

સદર અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે એલોટી/ઝ સાથે સદર યુનિટ/ફ્લેટ સંદર્ભે એક લેખિત વેચાણ કરાર કરવાનો રહેશે, જે હકીકતમાં આ જ કરાર છે અને સદર કરારની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ હેઠળ કરાવવાની રહેશે. આ કરારમાં દર્શાવેલ તેમજ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે સંમતિથી નક્કી કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર, સદર (યુનિટ/ફ્લેટ) પ્રમોટર આથી વેચાણ આપવા અને એલોટી/ઝ આથી ખરીદ કરવા સંમત થાય છે.

હવે તેથી, આ કરાર નીચે મુજબ બન્ને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે :-

૧. પ્રમોટરે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર ઈમારતો જેમાં ભોંયરા અને ગ્રાઉન્ડ અને સાત ઉપરના માળાઓ હોય તેનું પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

એ શરતે કે પ્રમોટરે એલોટી/ઝના યુનિટ/ફ્લેટને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલાં એલોટી/ઝની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે કોઈ સુધારા અને ફેરફારની આવશ્યકતા ઊભી થયેલ હોય.

- ૧એ (૧) “ જે. પી. રિવરવ્યુ ” ની ઈમારત/વિભાગના બ્લોક નંબર- “ ” ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- માપ સમ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) સહીતની મિલકત તથા બાલ્કની એરીયા માપ સમ ચોરસ મીટર કુલ માપ સમ ચોરસ મીટર સહીતની મિલકત છે (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં “સદર યુનિટ/ ફ્લેટ/ મિલકત” તરીકે વર્ણવેલ છે) તે યુનિટ/ફ્લેટને રૂા. રૂપિયાના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મઝિયાર વિસ્તારો અને સદર મિલકતને લગતી સુવિધાઓના પ્રમાણસરની રકમ છે, જે મઝિયારા વસ્તારો અને સુવિધાઓની

પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મંજિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની યુનિટ/ફ્લેટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી).

(૨) બાલ્કની/વરંડા ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ચો. મી./ચો. ફૂટ છે જે સદર યુનિટ/ફ્લેટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. માં પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૩) બાલ્કની/વરંડા ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ - ચો. મી./ચો. ફૂટ છે જે સદર યુનિટ/ફ્લેટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. - માં પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪) બાલ્કની/વરંડા ૩ જેનું ક્ષેત્રફળ - ચો. મી./ચો. ફૂટ છે જે સદર યુનિટ/ફ્લેટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. - માં પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૫) વોશ એરિયા બાલ્કની જેનું ક્ષેત્રફળ - ચો. મી./ચો. ફૂટ છે. જે સદર યુનિટ/ફ્લેટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. - માં પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૬) ખુલ્લી અગાશી જેનું ક્ષેત્રફળ - ચો. મી. / ચો. ફૂટ છે. જે સદર યુનિટ/ફ્લેટનો એક ભાગ બને છે તેને વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. - માં પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૭) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા - પોડિયમમાં આવેલ ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા નંબર - અવેજની રકમ રૂા. - માં પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૮) લે-આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ ભોંયરા અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા - પોડિયમમાં આવેલ બંધ (છતવાળા) પાર્કિંગની જગ્યા નંબર - અવેજની રકમ રૂા. - માં પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧(બી) ઉપરોક્ત ક્લોઝ(૧)થી (૮)માં જણાવેલ સદર યુનિટ/ફ્લેટની કુલ એકંદરે વેચાણ અવેજની

રકમ રૂા. છે.

૧(સી) એલોટી/ઝએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા. (રૂપિયા) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રકમ રૂા. (રૂપિયા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૨) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ આવેલ હોય તેનું પ્લીનથનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૩) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ આવેલ હોય તેનું પ્લીનથનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૪) સદર યુનિટ/ફ્લેટની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૫) સદર યુનિટ/ફ્લેટના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રૂફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૭) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ આવેલ હોય તેના લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રિક ફિટિંગ, ઇલેક્ટ્રો-મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીનથ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ

વેચાણની અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો એલોટી/ઝને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા. (રૂા.) ચુકવવી.

૧(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) પ્રમોટરે ભરવાના છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ. એસ. આઈ. ના નાણા, આઈ. સી. ના નાણા, બેટરટેનમેન્ટ ચાર્જસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, G.S.P.C. સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે કોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રેક્ટર વિગેરેના ચાર્જસ, ગ્રીલ ચાર્જસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પ્રમોટર નક્કી કરે તે પ્રમાણે એલોટી/ઝને પ્રમોટરને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧(ઈ) કુલ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે. પ્રમોટર સંમત થાય છે તેમજ ખાતરી આપે છે કે એલોટી/ઝ પાસે સક્ષમ સત્તાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આપેલ માંગણી પત્ર સાથે તેઅંગે પ્રસિદ્ધ થયેલ જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/નિયમન બિડવાના રહેશે જે ત્યાર પછીની ચુકવણી ઉપર જ લાગુ પડશે.

૧(એફ) પ્રમોટર, તેઓના સ્વતંત્ર વિનિમયથી, એલોટી/ઝ દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હમ્માની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હમ્માને જેટલી મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના ૧૨% પ્રતિવર્ષની છૂટ આપીને રિબેટ આપી શકશે અને તેવા રિબેટનો દર, એક વાર પ્રમોટર દ્વારા એલોટી/ઝને આપ્યા બાદ ફેરતપાસ/ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં.

૧(જી) પ્રમોટરે એલોટી/ઝને, ઇમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાનો ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો, તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રમોટર દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા માટે ચુકવેલ કુલ

અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રમોટરે એલોટી/ઝએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જ્યારથી તેવી વધારાની રકમ એલોટી/ઝએ તે તારીખ ૧૨%ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. એલોટી/ઝને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રમોટરે એલોટી/ઝ પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના ક્લોઝ ૧(એ)માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી.ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

૧(એચ) એલોટી/ઝ આથી પ્રમોટરને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણાં, જો હોય તો, હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે પ્રમોટરને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ એલોટી/ઝ કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રમોટર સામે વાંધો/માંગણી/નિર્દેશ ન કરવા બાંહેધરી આપે છે.

નોટ : પેટા-ક્લોઝ(૨) અને (૩)માં નિર્દિષ્ટ કરેલ દરેક હપ્તાઓને, બહુમાળી ઈમારત/વિભાગના કિસ્સામાં ભોંયરાઓ/પોડિયમો/માળાઓની સંખ્યા સાથે જોડાયેલ વિવિધ હપ્તાઓમાં પુનઃવિભાજિત કરવાના રહેશે.

૨.૧ સદર પ્લાનો મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજૂતીઓ, સમયમર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રમોટર આથી સંમત થાય છે તેમજ પ્રમોટરે એલોટી/ઝને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી સદર યુનિટ/ફ્લેટના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

૨.૨ પ્રમોટર તેમજ એલોટી/ઝ માટે સમય સાર (એસેન્સ) છે. પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે, મેળવી લીધા બાદ એલોટી/ઝને સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ એલોટી/ઝના સંઘને મઝિયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની નિર્ધારિત સમયમર્યાદાનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે, એલોટી/ઝએ કરાર હેઠળ, પ્રમોટરે ઉપરોક્ત ક્લોઝ-૧(સી)માં જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ સમ ચોરસ મીટરનું છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ

એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.આસ.આઈ. મેળવીને સમ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રમોટરે તેઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી સમ ચોરસ મીટરની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે અને એલોટી/ઝએ, પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને યુનિટ/ફ્લેટનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. પ્રમોટરની જ રહેશે તેવી સમજણથી સદર યુનિટ/ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ જો પ્રમોટર બાંહેધરી આપેલ સમયમર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને એલોટી/ઝને સદર યુનિટ/ફ્લેટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટી/ઝ, જે પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, તે એલોટી/ઝએ ચૂકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત ક્યાની તારીખ સુધી ૧૨%નું વાર્ષિક વ્યાજ ચૂકવવા સંમત થાય છે. એલોટી/ઝ દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવા પાત્ર થતી રકમ ચૂકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને ચૂકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી ૧૨% વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચૂકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

૪.૨ પ્રમોટરના, ઉપરોક્ત પેટા-ક્લોઝ ૪.૧ અનુસાર એલોટી/ઝ ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રમોટરને ચૂકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે)ની તેની તારીખે ચૂકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓના અધિકારને પૂર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ એલોટી/ઝએ ત્રણ હપ્તાઓની ચૂકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી, પ્રમોટર તેઓની મરજી મુજબ આ કરારનો અંત લાવી શકશે :

એ શરતે કે, પ્રમોટરે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરતી જાણ તેમજ એલોટી/ઝએ શરતોનો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરારનો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ એલોટી/ઝને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખિતમાં તથા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઇ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઇ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો એલોટી/ઝ પ્રમોટરે દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પૂરી થયેથી પ્રમોટર આ કરારનો અંત લાવવા માટે હક્કદાર રહેશે.

વધુમાં એ શરતે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, પ્રમોટરે એલોટી/ઝને કરારના અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસની મુદતમાં, એલોટી/ઝએ જે તે તારીખ સુધી પ્રમોટરને ચૂકવેલ સદર યુનિટ/ફ્લેટના વેચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓના

વ્યવસ્થા અને પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાના રહેશે.

૫. ફ્લોરિંગ અને સેનિટરીના ફિટિંગ સંબંધિત ફિટિંગો તથા સુવિધાઓ જેવી બ્રાન્ડ સાથેની એક અથવા વધુ લીફ્ટ, અથવા કિંમત વર્ગ જે પ્રમોટર તેઓની ઈચ્છા મુજબ સદર ઇમારત અને યુનિટ/ફ્લેટમાં મૂકવાની હોય તે આ સાથેના એનેક્સર 'સી' માં દર્શાવેલ છે.

૬. પ્રમોટરે એલોટી/ઝને સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો તારીખ ના રોજ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર નિયત તારીખ સુધીમાં, તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે એલોટી/ઝને સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઇન્કાર કરે તો પ્રમોટર, એલોટી/ઝની માંગણી ઉપર સદર યુનિટ/ફ્લેટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી પ્રમોટરે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની દર ના વ્યાજ સાથે ચૂકવી આપવા બંધાયેલા છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટરને સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છૂટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે, જો સદર યુનિટ/ફ્લેટ વાળી ઇમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય -

(૧) યુદ્ધ, પ્રજાક્ષોભ અથવા કુદરતી આપત્તિ;

(૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી/અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

(૩) સ્ટીલ તથા /અથવા સિમેન્ટ અથવા અન્ય બિલ્ડીંગ મટીરીયલની અછૂત,

(૪) સરકારી, અર્ધસરકારી તથા તમામ સ્ટેચ્યુટરી બોડીઝ દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ વિગેરેના રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ બાયલોઝ વિગેરેના ફેરફાર તથા/અથવા મંજૂરીઓનું વિલંબ જે પ્રોજેક્ટના બાંધકામને અસર કરે,

૭.૧ પ્રમોટરે, સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી કબજો પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ એલોટી/ઝને રકમની ચુકવણી કર્યેથી સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો લેખિતમાં એલોટી/ઝને સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. પ્રમોટર તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા /કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓએ એલોટી/ઝને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે તેઓ સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. એલોટી/ઝ આથી પ્રમોટર અથવા એલોટી/ઝ નાસંધ, જે લાગુ પડતું હોય તે, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. પ્રમોટરે તેઓ વતી, પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયાના ૯૦ દિવસની અંદર એલોટી/ઝને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

- ૭.૨ પ્રમોટરે સદર યુનિટ/ફ્લેટ વપરાશ અને કબજા તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટિસ એલોટી/ઝને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટી/ઝએ સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે;

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતનું યાને સદર યુનિટ/ફ્લેટનું તમામ આંતરિક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર લેવામાં સમય જાય તેમ હોય અને એલોટી/ઝ પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટરે એલોટી/ઝ પાસેથી સદર યુનિટ /ફ્લેટના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને એલોટી/ઝ ની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

- ૭.૩ સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે એલોટી/ઝની નિષ્ફળતા: ક્લોઝ-૭.૧ મુજબ પ્રમોટર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, એલોટી/ઝએ પ્રમોટર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, અને પ્રમોટરે એલોટી/ઝને સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. ક્લોઝ- ૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકરવામાં એલોટી/ઝ નિષ્ફળ જાય તો તેવા એલોટી/ઝને લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

- ૭.૪ એલોટી/ઝને સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત ક્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો એલોટી/ઝ સદર યુનિટ/ફ્લેટ અથવા જે ઈમારતમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ સ્થિર હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, એલોટી/ઝ અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

આ શરતે કે પ્રમોટર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી એલોટી/ઝને લીધે કે કોઈ કુદરતી આપત્તીના કારણસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા એલોટી/ઝના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ

હશે તો પ્રમોટર એલોટી/ઝને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પ્રમોટરની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે લખાવીલેનારને જાણ છે કે પાણી જે સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલીસના સાંધામાંથી ચુકે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સીવાય પણ સંભવની શકે છે જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે તેથી ભવિષ્યમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ દિવાલ સુધે તો તે માટે લખાવીલેનારે વેચાણ આપનાર / લખીઆપનાર કે પ્રમોટરને જવાબદાર ગણશે નહીં.

૮. એલોટી/ઝએ સદર ફ્લેટ રહેણાંક હેતુ માટે સદર યુનિટ/ફ્લેટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજૂરી આપવાની રહેશે. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો મૂકવા અને પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.
૯. એલોટી/ઝએ ઇમારતના અન્ય સદર યુનિટ/ફ્લેટના એલોટી/ઝઓ સાથે મળીને, પ્રમોટર નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળીના બાય-લોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી પ્રમોટર એલોટી/ઝનું એક સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર, જે લાગુ પડતું હોય તે, એવા અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાયા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે એલોટી/ઝએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.
- ૯.૧ સદર યુનિટ/ફ્લેટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટિસ એલોટી/ઝને પ્રમોટરે આપ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઇમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરના હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઇમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે એલોટી/ઝ જવાબદાર રહેશે. જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, એલોટી/ઝએ તેવા ખર્ચનો નક્કી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવાનો રહેશે. એલોટી/ઝ વધુમાં સંમત થાય છે, જ્યાં સુધી એલોટી/ઝનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી/ઝએ ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજનેપાત્ર

રહેશે નહીં અને જ્યાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોક્ત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર પાસે રહેશે.

૧૦. એલોટી/ઝએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમોની ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, એલોટી/ઝએ સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુધી અથવા તે પહેલાં પ્રમોટરે નક્કી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.
૧૧. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો અને બાય-લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં પ્રમોટરના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ, ચાર્જ ચુકવવા માટે એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને રૂ./- ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
૧૨. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર ઈમારત/ઈમારતના વિભાગની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.
૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને ખાતરીઓ :

પ્રમોટર આથી એલોટી/ઝને નીચે મુજબની સમજૂતીઓ અને ખાતરીઓ આપે છે :

(૧) પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે પ્રમોટરે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે;

(૨) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે;

(૩) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી;

(૪) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી;

(૫) સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને પ્રમોટર, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ તથા મજિયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે;

(૬) પ્રમોટરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ એલોટી/ઝના ઉપસ્થિત થયેલ હક્ક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી;

(૭) પ્રમોટરે, આ કરાર હેઠળ એલોટી/ઝના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો અને/અથવા વિકાસ કરારો અથવા અન્ય કોઈ કરારો/વ્યસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યક્તિ સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ તથા સદર યુનિટ/ફ્લેટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી;

(૮) પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટર કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર યુનિટ/ફ્લેટ એલોટી/ઝને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી;

(૯) એલોટીઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રમોટરે એલોટી/ઝના સંઘને માળખાના મજિયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે;

(૧૦) પ્રમોટરે બિનતકરારી સરકારી દેવાં, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા તેમજ અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે;

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની પ્રોજેક્ટ જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં પ્રમોટરને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈનેક્ટમેન્ટ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર મિલકતની જમીન અથવા અવલ જમીની નોટિસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

૧૪. એલોટી/ઝ અથવા તેઓ જાતે, વ્યક્તિઓના હાથમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ આવે તે તમામને લાવવાના હેતુથી, આથી પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે :

(૧) જે તારીખથી સદર યુનિટ/ફ્લેટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી સદર યુનિટ/ફ્લેટને એલોટી/ઝએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે સદર યુનિટ/ફ્લેટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો અથવા બાય-લોઝથી વિરુદ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય સદર યુનિટ/ફ્લેટમાં અથવા સદર યુનિટ/ફ્લેટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

(૨) સદર યુનિટ/ફ્લેટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી/ઝ ભારે હોય કે જેનાથી સદર યુનિટ/ફ્લેટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તે ઇમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઇમારતમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ સ્થિત હોય તેમાં, સદર યુનિટ/ફ્લેટ વાળી ઇમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મઝિયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી, અને જો સદર યુનિટ/ફ્લેટ વાળી ઇમારતને અથવા સદર યુનિટ/ફ્લેટને એલોટી/ઝની ભૂલના કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો, એલોટી/ઝ તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૩) સદર યુનિટ/ફ્લેટના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રમોટરે એલોટી/ઝને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર યુનિટ/ફ્લેટ વાળી ઇમારતમાં અથવા સદર યુનિટ/ફ્લેટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળના નિયમ અને નિયમોનો અને બાય-લોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. એલોટી/ઝ દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૪) સદર યુનિટ/ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરવું કરાવવું નહીં,

તેમજ કોઈ સમયે સદર યુનિટ/ફ્લેટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ સદર યુનિટ/ફ્લેટ વાળી ઇમારતના એલિવેશન તથા બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને સદર યુનિટ/ફ્લેટ વાળી ઇમારતને ટેકો આપવા તથા ઇમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણકરવા માટે સદર યુનિટ/ફ્લેટના પોર્શન, ગટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓ ને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ સદર યુનિટ/ફ્લેટના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પારડીસ અથવા અન્ય માળખાતીય વસ્તુઓને પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની પૂર્વલેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.

(૫) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં. જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા સદર યુનિટ/ફ્લેટ વાળી ઇમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચૂકવવા પાત્ર થાય.

(૬) સદર યુનિટ/ફ્લેટમાંથી કોઈ ફૂડો, ક્યારો, ચીથરા ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઇમારતમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ સ્થિત હોય તે ઇમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહીં.

(૭) પ્રમોટરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા, જે ઇમારતમાં સદર યુનિટ/ફ્લેટ સ્થિત હોય તે ઇમારતમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પૂરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ પ્રમોટરને ચૂકવી દેવી.

(૮) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, સદર યુનિટ/ફ્લેટના ભોગવટેદારના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય, તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચૂકવવી અને ભોગવવી.

(૯) જ્યાં સુધી આ કરાર હેઠળ એલોટી/ઝ દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચૂકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી/ઝએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદિલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનિફીટ ફેક્ટરમાં હિસ્સેદારી અથવા સદર યુનિટ/ફ્લેટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૦) એલોટી/ઝએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ

સદર ઈમારત અને સદર યુનિટ/ફ્લેટોના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમોનો, અને બાય-લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. એલોટી/ઝએ મંડળી/લિમિટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના સદર યુનિટ/ફ્લેટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને તથા તેમના સર્વોચ્ચ અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આવવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૧૨) એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને તથા તેમના સર્વોચ્ચ અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, પ્રોજેક્ટ જમીન અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આવવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

૧૫. પ્રમોટરે એલોટી/ઝ પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડિપોઝિટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મૂડીની રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અંગે એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતુ અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર યુનિટ/ફ્લેટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજૂરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યક્ત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. એલોટી/ઝને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ સદર યુનિટ/ફ્લેટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રિએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જ્યાં સુધી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તબદિલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રમોટરની મિલકત રહેશે.

૧૭. પ્રમોટરે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે :

પ્રમોટરે આ કરાર કર્યા પછી યુનિટ/ફ્લેટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો, તેવા સદર યુનિટ/ફ્લેટ લેવા માટે સંમત થયેલ એલોટી/ઝ અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહિં.

૧૮. બંધનકારક અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટી/ઝને આ કરાર આપવાથી પ્રમોટર અથવા એલોટી/ઝ ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં, જ્યાં સુધી પ્રથમ તે સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર એલોટી/ઝ આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણી સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ પ્રમોટરની સૂચના મુજબ સંબંધિત સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો એલોટી/ઝ તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને પ્રમોટરને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રમોટર દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટરે એલોટી/ઝને સદર કસૂરને સુધારવા અંગેની નોટિસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભૂલને એલોટી/ઝએ સદર નોટિસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો એલોટી/ઝની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને એલોટી/ઝએ તે સંદર્ભે બુકિંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો એલોટી/ઝને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૧૯. સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહિત, ઉપરોક્ત વિષયવસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર યુનિટ/ફ્લેટ/ઈમારત, જે લાગુ પડતું હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજૂતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૦. ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/ઝ ત્યાર પછીના એલોટી/ઝને લાગુ પડવા અંગે :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ, તબદિલીના કિસ્સામાં સદર યુનિટ/ફ્લેટના કોઈપણ હવે પછીના એલોટી/ઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે, કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે સદર યુનિટ/ફ્લેટ સાથે જ જશે.

૨૨. સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમોનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમોનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં જ્યાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પદ્ધતિ અંગે :

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે એલોટી/ઝએ પ્રોજેક્ટના અન્ય એલોટી/ઝ સાથે મજિયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેક્ટના તમામ યુનિટ/ફ્લેટના કુલ કાર્પેટ એરિયામાથી સદર યુનિટ/ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

૨૪. વધુ ખાતરીઓ :

બંનેપક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરારો અને પ્રવૃત્તિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા અહીં જણાવેલ કોઈપણ વ્યવહારને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદિલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃત્તિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૨૫. કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે પ્રમોટરની ઓફિસમાં, અથવા પ્રમોટર અને એલોટી/ઝ વચ્ચે સંમતિથી નક્કી થયેલ અન્ય જગ્યાએ, જે એલોટી/ઝ અને પ્રમોટર વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ પ્રમોટર તેઓના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા કરાર પૂર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણની સાથોસાથ સદર કરારની નોંધણી સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવે, તેથી, આ કરારને અમદાવાદ મુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે.

૨૬. એલોટી/ઝ અને/અથવા પ્રમોટરે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતરની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં રજૂ કરવાનો રહેશે તથા પ્રમોટર તેવી કચેરીએ હાજર રહે તેના અમલીકરણની સ્વીકૃતિ આપશે.

૨૭. આ કરાર મુજબની એલોટી/ઝ અને પ્રમોટરને બજવવામાં આવતી તમામ નોટિસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટિસ એલોટી/ઝ અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તેમજ જણાવેલ ઈમેલ-આઈ.ડી ઉપર/ પોસ્ટના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે :

.....એલોટી/ઝનું નામ
.....એલોટી/ઝનું સરનામું
જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી :.....

- ૧.શ્રી શ્યામલાલ રૂપચંદ પારવાણી પોતે જાતે તથા શ્રી ભગવાનદાસ રૂપચંદ પારવાણી ના વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે

રહેવાસી:- બંગલો નં. ૨, કામેશ્વરદેવ સોસાયટી, રાજપથ ક્લબ પાછળ, બોડકદેવ, અમદાવાદના.

- ૨.શ્રી મનોહરલાલ તનુમલ કાછવાણી પોતે જાતે તથા શ્રી નરેશકુમાર તનુમલ કાછવાણી, શ્રી ભરતકુમાર તનુમલ કાછવાણી, શ્રી અશોકકુમાર તનુમલ કાછવાણીનાઓ વતિ અને તરફથી તેઓના કુલમુખત્યાર તરીકે

રહેવાસી - ૬૮, મંગલદીપ, બંગલાએરિયા, કુબેરનગર, અમદાવાદના.
જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી :

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર પ્રમોટર અને એલોટી/ઝએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ રહેશે, જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર પ્રમોટર અથવા એલોટી/ઝ, જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માનીલેવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ :

સંયુક્ત એલોટી/ઝના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર, જે એલોટી/ઝનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ એલોટી/ઝ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી/ઝએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શક્ય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ સત્તામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૩૧. સદર યોજનાનું આજની તારીખ પ્રમાણે એફ. એસ. આઈ. આયોજન કરેલ છે અને સદર આયોજનમાં આ વેચાણ કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ સદર યુનિટ/ફ્લેટ નો સમાવેશ થયેલ છે. ભવિષ્યમાં પ્રમોટરને ટી. ડી. આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ. એસ. આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ. એસ. આઈ. પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટના કોઈપણ બિલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકાશે અને આવી વધારાની પુરેપુરી એફ. એસ. આઈ.ની સંપુર્ણ માલિકી પ્રમોટરની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ પ્રમોટરે એલોટી/ઝ ને આપેલ છે અને આવી વધારાની એફ. એસ. આઈ. નું બાંધકામ સદર પ્રોજેક્ટમાં કે બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે અને તેની સંપુર્ણ માલિકી પ્રમોટરની રહેશે તે સાથે સંમત થઈને કબુલ મંજૂર રાખીને એલોટી/ઝ એ સદર યુનિટ/ફ્લેટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે અને આ અંગે એલોટી/ઝએ ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે વિરોધ કરવા કરાવવાનો નથી અને કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણાશે.

ભવિષ્યમાં જો કોઈ બીજા ડેવલપર્સ વિગેરે સદર “ જે. પી. રિવરવ્યુ ” ની જમીન ઉપર યોજનાના તમામ ફ્લેટો ખરીદી નવી યોજના મુકવાની અથવા રી ડેવલપમેન્ટની તજવીજ કરે કરાવે તો સદર જમીનમાં અમો લખી આપનારના વધારાની એફ. એસ. આઈ. ના હક્કો તથા સદર યોજનાના તમામ બ્લોકોના ધાબા ઉપર તથા ધાબા ઉપરની એફ. એસ. આઈ. ના હક્કો અમો લખી આપનારના હોવાથી અમો લખી આપનારની લેખિત સહી સંમતિ સિવાય સદર યોજનાની જમીન ઉપર નવી યોજના અથવા રી ડેવલપમેન્ટ થઈ શકશે નહીં અને બિલ્ડીંગના ધાબા ઉપર અમો લખી આપનાર વધારાનો બાંધકામ કરાવીએ તો તેમાં તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય કોઈ સભ્યને લેવા દેવા નથી તથા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવા કરાવવાનો નથી અને કરો કરાવો તો તે તમામ આથી રદ બાતલ ગણાશે. સદર યોજનાની બિલ્ડીંગના ધાબા ઉપર અમો લખી આપનાર વધારાનો બાંધકામ કરીએ કરાવીએ તો તેમાં તમો લખાવી લેનાર તથા દરેક મેમ્બરે સાથ અને સહકાર આપવાનું રહેશે.

૩૨. નિયંત્રિત કાયદો :

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને અમદાવાદ અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકૂમત રહેશે.

ઉપરોક્ત નામવાળા પક્ષકારોએ આજરોજ અમદાવાદ મુકામે સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ વેચાણ કરારમાં સહી મત્તા કરી આપેલ છે.

ઉપરોક્ત સંદર્ભ કરેલ પ્રથમ પરિશિષ્ટ, માલિકીની જમીનનું વર્ણન તેમજ અન્ય તમામ વિગતો

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકા ના મોજે ગામ હાંસોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વેનંબર- ૨૭/૧/૨/૩ ની બિનખેતીની જમીન માપ આશરે ૫૦૫૯-૦૦ સમ ચોરસ મીટર જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૮ માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૬ આપવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન

જેના ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપરોક્ત સંદર્ભ કરેલ બીજું પરિશિષ્ટ મજિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃત, હદ અને વર્ણન દર્શાવે છે.

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ -૬ (નરોડા) ના અસારવા તાલુકા ના મોજે ગામ હાંસોલની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વેનંબર- ૨૭/૧/૨/૩ ની બિનખેતીની જમીન માપ આશરે ૫૦૫૯-૦૦ સમ ચોરસ મીટર જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૮ માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૬ આપવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ જે. પી. રિવરવ્યુ ” ના નામથી ઓળખાતી રહેણાકના ફ્લેટ્સની સ્કીમમાં આવેલ પ્લોટ નંબર- “ ” ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- માપ સમ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) સહીતની મિલકત તથા બાલ્કની એરીયા માપ સમ ચોરસ મીટર કુલ માપ સમ ચોરસ મીટર સહીતની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના

(૨૮)

વરાડે પડતા વગરવહેંચાયેલ મળવા પાત્ર જમીનમાંના હક્કો કે જેની કક્કડાવાર વહેંચણી
ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સહીતની મિલકત

નીચે જણાવેલ વ્યક્તિઓના હસ્તાક્ષરમાં
ફોટોગ્રાફ ફોટોગ્રાફ લગાવી તેની ઉપર સહી કરવી
એલોટી/ઝ : (સંયુક્ત ખરીદનાર સહિત)
(૧)
(૨)

મુકામ: અમદાવાદ તારીખ : -૨૦૧૮

સાક્ષીઓની હાજરીમાં :

૧. નામ

સહી

૨. નામ

સહી

નીચે જણાવેલ વ્યક્તિઓના હસ્તાક્ષરમાં

પ્રમોટરોએ ફોટોગ્રાફ લગાવી તેની ઉપર સહી કરવી

(શ્રી શ્યામલાલ રૂપચંદ પારવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી ભગવાનદાસ રૂપચંદ પારવાણીના
વતિ અને તરફથી તેમનાકુલમુખત્યાર તરીકે)

(શ્રી મનોહરલાલ તનુમલ કાછવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી નરેશકુમાર તનુમલ કાછવાણી,

(૨૯)

શ્રી ભરતકુમાર તનુમલ કાછવાણી તથા
શ્રી અશોકકુમાર તનુમલ કાછવાણી તમામના
વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે)

ડેવલપર્સ :-

મેસર્સ મહાલક્ષ્મી ડેવલોપર્સના નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતિ અને તરફથી તેમના ભાગીદારો

(શ્રી શ્યામલાલ રૂપચંદ પારવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી ભગવાનદાસ રૂપચંદ પારવાણીના
વતિ અને તરફથી તેમનાકુલમુખત્યાર તરીકે)

(શ્રી મનોહરલાલ તનુમલ કાછવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી નરેશકુમાર તનુમલ કાછવાણી,
શ્રી ભરતકુમાર તનુમલ કાછવાણી તથા
શ્રી અશોકકુમાર તનુમલ કાછવાણી તમામના
વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે)
(અધિકૃત હસ્તાક્ષરકર્તા)

સાક્ષીઓ :

નામ.....

સહી.....

નામ.....

સહી.....

નોંધ : કરારના પક્ષકારોની પ્રકૃતિના સંદર્ભમાં દરેક વ્યક્તિગત કિસ્સામાં અમલીકરણના
મુદ્દાઓ નક્કી કરવા.

(૩૦)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨ (ક) મુજબનો પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર :

(શ્રી શ્યામલાલ રૂપચંદ પારવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી ભગવાનદાસ રૂપચંદ પારવાણીના
વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે)

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

(શ્રી મનોહરલાલ તનુમલ કાછવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી નરેશકુમાર તનુમલ કાછવાણી,
શ્રી ભરતકુમાર તનુમલ કાછવાણી તથા
શ્રી અશોકકુમાર તનુમલ કાછવાણી તમામના
વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે)

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

લખાવી લેનાર :

()

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

ત્રીજીતરફવાળા ડેવલપર્સ :

(શ્રી શ્યામલાલ રૂપચંદ પારવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી ભગવાનદાસ રૂપચંદ પારવાણીના
વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે)

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

(શ્રી મનોહરલાલ તનુમલ કાછવાણી પોતે જાતે
તથા શ્રી નરેશકુમાર તનુમલ કાછવાણી,
શ્રી ભરતકુમાર તનુમલ કાછવાણી તથા
શ્રી અશોકકુમાર તનુમલ કાછવાણી તમામના
વતિ અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે)

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન