<u>વેચાણ બાનાખત</u>

આજરોજ સંવત ૨૦૭૮, મહા વદ પાંચમને, શનિવાર, તારીખ ૨૬, માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૨૨ નાં અંગ્રેજી દિને.....

સદરહુ કરાર **ભાનુપ્રસાદ મોતીભાઈ પટેલ**, ઉ.વ.આ. ૭૫, ધંધો - ખેતી/વેપાર,

(પાન નં. **BLGPP4766G**) આધાર નં. ૩૦૦૮ ૩૨૨૩ ૦૬૩૮.

રહે. એ – ૫૦, ચાણક્ય પૂરી રૉ હાઉસ, ગાયત્રી ટેનામેંટ પાછળ, વલ્લભ વિધ્યાનગર, તા. જી. આણંદ. જેઓને હવે પછીથી એક તરફવાળા પ્રાયોજક તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે,

અને

(..................................) ઠે. .... જેઓને હવે પછીથી બીજી તરફવાળા (.....) એલોટી તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

એક તરફવાળા ભાનુપ્રસાદ મોતીભાઈ પટેલ (જેઓને હવે પછીથી વેચાણ આપનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) તથા મોજે ગામ કરમસદ, તા. જી. આણંદનાં રે સર્વે નં. ૬૮૮, (ખાતા નં. ૩૬૧૩) ક્ષે. હે. ૦-૩૫-૪૧ આરે આકાર રૂ. ૫.૫૦ પૈસા, જેનું ક્ષે. ૩૫૪૧ ચો.મી. વાળી જમીનમાં બીનખેતીની પરવાનગી મે.કલેકટર સાહેબશ્રી આણંદના, હુકમ નં. જમન-૧ / એન.એ. / એસ.આર. / ૬૫ / ૩૮૨ / ૨૦૧૫-૧૬ / વશી / ૬૪૧૮ થી ૬૪૨૭. તા. ૧૭/૦૫/૨૦૧૬ નાં રોજથી મળેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર લે.આઉટ તથા બાંધકામની પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિધ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) ના પત્ર ન. બી.પી. / અવકુડા / વિ.પ. /૪૭૭ / ૨૦૧૭ તા. ૧૩/૦૪/૨૦૧૭ નાં રોજ 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 એક સોસાયટીનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, જેમાં કુલ ૫૧ યુનિટ હશે.

તેમજ પ્રયોજક દ્વારા મજકુર પ્રોજેકટમાં તબક્કાવાર બાંધવામાં આવનાર “અક્ષદીપ રેસીડન્સી” નામની સોસાયટી (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર મકાન તરીકે કરવામાં આવશે) આમ, તે “અક્ષદીપ રેસીડન્સી” પ્રોજેકટમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં. .... નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટની

વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન .... ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ. .... ચો.મી. વાળી જમીનમાં આવેલ મકાન જેનું બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. એલોટીને ઓફર કરવામાં આવે છે, (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી મજકુર મકાન તરીકે કરવામાં આવશે.)

તેમજ પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટને "અક્ષદીપ રેસીડન્સી" નામથી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ .... મુકામે .... નંબરથી નોંધપી કરાવેલ છે અને તેની અધિકૃત નકલ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ છે.

તેમજ પ્રયોજકને (એક તરફવાળા ભાનુપ્રસાદ મોતીભાઈ પટેલ જેઓને હવે પછીથી વેચાણ આપનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે), પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર તેઓ દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સોસાયટીના મકાનને જે-તે એલોટીને વેચાણ કરવાનો, કરારો કરવાનો અને તે અંગેની અવેજની રકમ ભાનુપ્રસાદ મોતીભાઈ પટેલ ને મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક-અધિકાર છે.

તેમજ એલોટીએ માંગણી કરતાં પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેક્ટ જમીનના ટાઈટલ અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, પ્લાન, ડીઝાઈન, અને સ્પેશિફીકેશન જે પ્રયોજકના આર્કીટેક્ટ મે.એસ એસોસીએટ્સે 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 નિર્દષ્ટ 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 ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, પ્રોજેક્ટ જમીનની પ્રોપર્ટી કાર્ડની અધિકૃત નકલ, જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કે બાંધવામાં આવનાર મકાન/યુનિટ વિગેરે તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે.

વધુમાં આણંદ-વલ્લભ વિધ્યાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકુડા) ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર 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 મકાનોનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જમીન પણ એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે.

તેમજ એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર મકાન/યુનીટના પ્લાનની અને સ્પેશીફીકેશનની અધિકૃત નકલો એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

વધુમાં પ્રયોજકે મજકુર સોસાયટી અંગે સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન અંગેની કેટલીક મંજુરીઓ મેળવેલી છે અને બાકી રહેલી મંજૂરીઓ જુદી-જુદી ઓથોરીટી પાસેથી સમયો સમય પર મેળવશે, એટલે કે મજકુર સોસાયટી અંગે બિલ્ડીંગ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવવાનું રહેશે.

તેમજ આણંદ કરમસદ વલ્લભ વિધ્યાનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકૂડા) દ્વારા પ્લાનનેમંજૂર કરતાં સમયે અમુક શરતો નિયમો અને મર્યાદાઓ લાદેલ છે અને પ્રયોજક ધ્વારા મજકૂર પ્રોજેક્ટ જમીનનું ડેવેલોપમેન્ટ કરતી વખતે તેનું પાલન અમલ કરવાનું રહેશે અને તેનું યોગ્ય રીતે પાલન અમલ કર્યા બાદ જ આણંદ કરમસદ વલ્લભ વિધ્યાનગર

શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (અવકૂડા) ઓથોરીટી દ્વારા મજકુર ઈમારત અંગેનું કમ્પ્લીશન કે ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવશે.તેમજ પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત પ્લાન મુજબ મજકુર ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે.

તેથી એલોટીએ મજકુર પ્રોજેક્ટ હેઠળ બાંધવામાં આવનાર સોસાયટીના મકાન/યુનિટ નં.......... નું એલોટમેન્ટ મેળવવા માટે પ્રયોજક પાસે માંગણી કરેલી છે.

વધુમાં મજકુર મકાન/યુનીટનો કારપેટ એરિયા ચોરસ મીટર/ચોરસ ફુટમાં છે અને કારપેટ એરિયાનો અર્થ મકાન/યુનીટનું ચોખ્ખું વાપરી શકાય તેવું ભોંયતળીયાનું ક્ષેત્રફળ થાય છે, જેમાં બાહ્ય દિવાલોનું ક્ષેત્રફળ, સર્વિસ શાફ્ટ્ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થતો નથી અને બાલ્કની કે વરંડાના ક્ષેત્રફળનો પણ સમાવેશ થતો નથી, અને તેમાં સંપૂર્ણ ખુલ્લી અગાસીનો પણ સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ તેમાં મકાનની 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 વિશ્ર્વાસુપણે 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 મકાન/યુનીટની 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 મકાનનું 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 (યુનીટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ/કવર્ડ પા ર્કિંગ (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, સ્પેશીફીકેશન અને વખતોવખત મંજૂરીઓ મુજબ પ્રયોજક એક સોસાયટીનું બાંધકામ કરશે, જેમાં કુલ ૫૧ યુનિટનો સમાવેશ થાય છે.

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

૧ (એ) (૧) આથી એલોટી, પ્રયોજક પાસેથી સોસાયટી (જેને હવે પછી મજકુર મકાન તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) ના મકાન/યુનીટ નં.........., કારપેટ 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 મકાન/યુનીટને 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 મકાન/યુનીટને 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 મકાન/યુનીટને 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 મકાન/યુનીટને 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 મકાન/યુનીટને 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 મકાન/યુનીટની 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 મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ છે તેના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ...../- (...) (કુલ અવેજના ૪૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૩) મજકુર મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ છે તેના સ્લેબ નો સમાવેશ થાય છે તેનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ...../- (...) (કુલ અવેજના ૭૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૪) મજકુર મકાન/યુનીટની 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 મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ છે તેના જમીન લેવલ સુધી સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદરનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ...../- (...) (કુલ અવેજના ૮૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૬) મજકુર મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ છે તેનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ અને પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે અગાસીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂ. ...../- (...) (કુલ અવેજના ૮૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહિ) ની રકમ પ્રયોજકને ચૂકવી આપશે.

(૭) મજકુર મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ છે તેના વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકટલ ફીટીંગ, ઈલેક્ટ્રોમીકેનીકલ અને પર્યાવરણની જરૂરિયાતનું કામ, પ્રવેશ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, 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 સર્ટીફીકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવે ત્યારે કે તે પછી જ્યારે મકાન/યુનીટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવી આપશે.

૧ (ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં મજકુર મકાન/યુનીટનો 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 થાયે 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 નોટીફીકેશન / હુકમ / નિયમ / વિનિયમ નકલ માંગણી સાથેના પત્રથી એલોટીને સામેલ કરીને આપશે, જે આગામી ચૂકવણીમાં લાગુ પડશે.

૧ (એફ) પ્રયોજક પોતાની સંપૂર્ણ વિવેકબુધ્ધિ 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 સોસાયટીનું કામ પૂર્ણ થાય બાદ અને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ 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 કિંમતને ફરીથી ગણવામાં આવશે. જો દર્શાવેલ મર્યાદાની અંદર કારપેટ 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 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 બાહેંધરી આપી છે કે, તેની કોઈપણ ચૂકવણીને સરભર કરવા માટે તે પ્રયોજકનો વાંધો ઉઠાવશે નહિ/ માંગણી કરશે નહિ/ દોરવણી કરશે નહિ.

નોંધઃ- 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 મકાન/યુનીટનો કબજો સોંપતા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર મકાન/યુનીટ અંગેનું ઓક્યુપેન્સી અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવશે.

૨.૨ પ્રયોજક અને એલોટી માટે સમય અભિન્ન અંગ પાસું છે, પ્રયોજક પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાનો અને એલોટીને મકાન/યુનીટનો કબજો સોંપવા માટેની સમય મર્યાદાનું પાલન કરશે અને ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ કે કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અથવા બંને મેળવ્યા બાદ એલોટી એસોસીએશનને 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 ૨૨૫૯.૦૦ 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 ૨૨૫૯.૦૦ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૨૫૯.૦૦ 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 મકાન/યુનીટનો 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 ૯ 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 વાર્ષિક ૯ 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-દિવસમાં 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 દરમ્યાન 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 મકાન/યુનીટ 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 એમેનેટીઝ અથવા કિંમત તફાવત પ્રયોજકે તેના/ તેણીના વિકલ્પે મજકુર સોસાયટીમાં પૂરા પાડવાના રહેશે અને મકાન/યુનીટ, એનેક્ષર- સી, જે આ સાથે સામેલ છે, તે મુજબ આપવાનું રહેશે.

૬. પ્રયોજક મકાન/યુનીટનો કબજો એલોટીને ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ કે તે પહેલાં સોંપશે. જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબુ બહારના સંજોગોના લીધે મકાન/યુનીટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો, મજકુર મકાન/યુનીટ અંગે પ્રયોજક દ્વારા મેળવવામાં આવેલ રકમની જો એલોટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો, જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર મકાન/યુનીટ 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, મકાન/યુનીટ જે સોસાયટીમાં આવેલ છે તેને પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડું થયું હોય તો, પ્રયોજક મકાન/યુનીટ 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 પ્રક્રિયાઃ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને કરાર મુજબ એલોટી પાસેથી રકમ મેળવ્યા બાદ પ્રયોજક લેખિતમાં મકાન/યુનીટનો કબજો ઓફર કરશે અને એલોટીએ તે કબજો આ કરારમાં જણાવેલ શરતો મુજબ આવી નોટીસ આપ્યાના ૩ (ત્રણ) માસમાં મેળવવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે મકાન/યુનીટનો 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 એસોસીએશન, જે કોઈએ પણ હોય, નક્કી કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની સંમતિ

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

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

૭.૪ એલોટીને મકાન/યુનીટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વરસની અંદર, જો એલોટી પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે કે, જેની ઉપર મકાન/યુનીટ કે વિંગ 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 ખામી અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જોકે કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી કે વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇ જે પ્રયોજકને લીધે થયેલ ન હોય કે પ્રયોજકની કાબૂ બહાર હોય તો, પ્રયોજક તે અંગે જવાબદાર ઠરશે નહિ.

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

૯. એલોટીએ સોસાયટીના મકાન/યુનીટના અન્ય એલોટીએ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી કે એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપ્ની 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 એસોસીએશન 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 પડતુ હોય, અથવા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા ડ્રાફ્ટ બાયલોઝ કે મેમોરેન્ડમ અને / અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અંગે એલોટીને જો કોઇ વાંધો હોય, તો પણ તે અંગે એલોટી કોઈ પણ વાંધો ઉઠાવી શકશે નહિ.

૯.૧ પ્રયોજક દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપવામાં આવે કે, મકાન/યુનીટ વપરાશ અને વાપર- ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન- ૧૫ બાદ એલોટી પ્રમાણસર હિસ્સાના (એટલે કે મકાન/યુનીટના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર) પ્રોજેક્ટ જમીન અને સોસાયટીનાં 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 સોસાયટીના 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 એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપનીમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક પાસે રહેશે.

૧૦. આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા ચૂકવવવાની 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. સોસાયટીના સ્ટ્રક્ચર કે વીંગ અંગે કન્વેયન્સ અથવા લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, મજકુર સોસાયટીના સ્ટ્રક્ચર કે વિંગના એલોટી પોતાના હિસ્સાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની ચૂકવણી પ્રયોજકને કરશે, અને આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ અથવા ડૉક્યુમેન્ટ 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 ડૉક્યુમેન્ટ 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 પેન્ડીંગ નથી.

૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન અને 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 વીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન 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 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 મકાન/યુનીટનો સમાવેશ થાય છે, તે સંબંધી કોઈપ્ણ 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, ટેક્ષ 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 મકાન/યુનીટ આવવાનું છે તેઓ તમામ આથી પ્રયોજક સાથે કરાર કરી બંધાય છે કે:

૧. જે દિવસથી મકાન/યુનીટનો કબજો મેળવવામાં આવેલ તે દિવસથી એલોટી પોતાનો ખર્ચે મકાન/યુનીટને સારી અને વાપરી શકાય તેવી સ્થિતીમાં યોગ્ય મરામત કરીને જાળવશે અને જે જગ્યાએ મકાન/યુનીટ આવેલ તેની અંદર કે મકાનની બહાર નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે / કરાવશે નહીં અને કોઈપણ નિયમ, કાયદો કે બાયલોઝ વિરૂધ્ધ મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર કોઈ ફેરફાર / બદલાણ કરશે નહિ અને સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની સંમતિ સિવાય, જો જરૂરી હોય તો, શોપ/યુનીટ કે તેના કોઈ ભાગમાં ફેરફાર બદલાણ કરશે નહિ.

૨. મકાન/યુનીટમાં એવી કોઈ પણ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહિ જે હાનિકારક, જ્વલનશીલ, ભયજનક હોય અથવા ખૂબ વજનદાર વસ્તુ કે જેનાથી મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ છે તેના બાંધકામને કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન પહોંચે અથવા સંબંધિત સ્થાનિક કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેવી ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહિ અને તેને નુકશાન થાય કે નુકશાન થઈ શકે તેવી ભારે વજનદાર ચીજવસ્તુઓ લઈ જતી વખતે કાળજી રાખશે અને મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં 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 મકાન/યુનીટની આંતરિક મરામત કરશે અને મકાન/યુનીટને જે સ્થિતીમાં પ્રયોજક સોંપ્યુ હોય તે સ્થિતી, હાલતમાં વ્યવસ્થિત જાળવશે અને મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ તેની અંદર કે બહાર નુકશાન થાય અથવા સંબંધિત સ્થાનિક ઓથોરીટી કે જાહેર ઓથોરીટીના નિયમ વિરૂધ્ધ મકાન/યુનીટને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરશે કરાવશે નહિ. જો સંજોગોવસાત, એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો, એલોટી સંબંધીત સ્થાનિક ઓથોરીટી અને / અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટીના જે તે પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

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

૫. પ્રોજેક્ટ જમીન અને મકાન/યુનીટ કે તેનો કોઈ ભાગ જે વીંગમાં આવેલ છે તે અંગેના વીમાને રદ્ અથવા રદ્બાતલ ઠરાવે અથવા વીમાનું પ્રિમિયમ વધારવામાં આવે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કરશે નહિ કે કરવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહી.

૬. કોઈ પણ ગંદી વસ્તુ, નકામી વસ્તુ, કચરો, એંઠવાડ નાખવો નહિ કે મકાન/યુનીટમાંથી કંમ્પાઉન્ડમાં કે પ્રોજેક્ટ જમીનના કોઈ ભાગમાં અને મકાન/યુનીટ 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 મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં આવેલ તેને સંલગ્ન પૂરા પાડવામાં આવતી સેવાઓ જેવી પાણી, ઈલેક્ટ્રીસીટી 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 મકાન/યુનીટ 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 મકાન/યુનીટની તમામ બાકી રકમની પૂરેપૂરી ચૂકવણી કરે નહિ ત્યાં સુધી એલોટી મકાન/યુનીટને ભાડે, પેટા ભાડે, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરી શકશી નહિ અથવા આ કરાર હેઠળ અથવા મકાન/યુનીટના 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 વીંગ અને તેમાં આવેલ મકાન/યુનીટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં જે કોઇ 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 મકાન/યુનીટ જે વીંગમાં 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 વીંગ 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 મકાન/યુનીટ કે મજકુર પ્લોટ અને વીંગ કે તેના કોઈ ભાગ અંગે કાયદાની મંજૂરી, મોત કે એસાઈનમેન્ટ ગણવાની નથી. એલોટીને મકાન/યુનીટ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગની જગ્યા, 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 મકાન/યુનીટને 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 મકાન/યુનીટ લીધેલ હોય કે તે લેવા માટે સંમતી આપેલ હોય તેમના હક્કને કોઈ વિપરીત અસર પહોંચાડશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસરઃ

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 પ્રયોજવક એક નોટીસ આપશે, અને તે નોટીસ મળ્યાનાં દિન - ૧૫ માં જો એલોટી તે કસુર સુધારે નહિ તો, એલોટીની અરજીને રદ્ 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 કરારઃ

વિષય સંદર્ભે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ મજકુર કરાર તેના શેડ્યુલ, એનેક્ષર 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 મકાન/યુનીટ અંગે કરવામાં આવેલ હોય તે બિન અસરકારક બનશે.

૨૦. સુધારાનો હક્કઃ

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

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/ અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશેઃ

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 મકાન/યુનીટ 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 રદ્ અને બિન અમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારના હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઇએ કે રદ્ કરવી જોઇએ અને જે લાગુ પડતુ 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 પધ્ધિતઃ

આ કરારમાં જ્યાં કહી પણ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે, એલોટીએ આ પ્રોજેક્ટની અન્ય તમામ એલોટીની જેમ કોઈ કોમન ચૂકવણું કરવાનું છે ત્યારે તેનો અર્થ આ પ્રોજેક્ટના બધા જ મકાન/યુનીટના કુલ કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર જે તે મકાન/યુનીટના કારપેટ એરિયા મુજબ સમજવાનું રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરીઃ

બંને પક્ષકરો 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 સ્થળઃ

આ કરારની અમલવારી ફક્ત ત્યારે જ પૂર્ણ થયેલી ગણાશે જ્યારે પ્રયોજક દ્વારા તેમના અધિકૃત સીગ્નેટરી 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 ..... 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 વિગતોઃ

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 નોંધણીઃ મજકુર કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને તેની નોંધણીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

૩૧. નિયામક કાયદોઃ

મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેની લીધે ઉદ્ભવતા પક્ષકારોના હક્કો અને ફરજોને ભારતના જેતે સમયના લાગુ પડતા કાયદા મુજબ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે અને લાગુ પાડવાનું રહેશે અને આ કરાર માટે આણંદની કોર્ટોને હકૂમત રહેશે.

૩૨. તોડ-જોડ

જો મજકુર કરારની કોઈપણ 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 પડતુ હોય તે મુજબ જરુરી 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.

પરિશિષ્ટ - ૧

મોજે ગામ કરમસદ, તા. જી. આણુંદનાં રે. સર્વે નં. ૬૮૮, (ખાતા નં. ૩૬૧૩) ક્ષે. હે. ૦- ૩૫-૪૧ આરે આકાર રૂ. ૫.૫૦ પૈસા, જેનું ક્ષે. ૩૫૪૧ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન વાળી મિલ્કતનાં ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ	-	રસ્તો અને સર્વે નં. ૬૯૦ આવેલ છે.
પશ્ચિમ	-	સર્વે નં. ૬૮૯ આવેલ છે.
ઉત્તર	-	સર્વે નં. ૬૮૯ આવેલ છે.
દક્ષણિ	-	સર્વે નં. ૬૮૭ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

(વેચાણ આપેલી મિલ્કતનું વર્ણન)

મોજે ગામ કરમસદ, તા. જી. આણુંદનાં રે. સર્વે નં. ૬૮૮, (ખાતા નં. ૩૬૧૩) ક્ષે. હે. ૦- ૩૫-૪૧ આરે આકાર રૂ. ૫.૫૦ પૈસા, જેનું ક્ષે. ૩૫૪૧ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં "અક્ષદીપ રેસીડન્સી" નામે રહેણાક સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે પ્રોજેક્ટમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં. .... નું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન .... ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી જમીનમાં આવેલ મકાનવાળી મિલ્કત.

સદરહુ મિલકતનો બાંધકામ એરિયા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ - ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

....

સબ પ્લોટ બાંધકામ એરિયા પ્લાન પાસ મુજબ (ચોરસમીટરમાં) સબ પ્લોટ નંબર

....

આ સબ પ્લોટ નંબર .... ની મિલ્કતના ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વઃ-

પશ્ચિમેઃ-

ઉત્તરેઃ-

દક્ષણિઃ-

(૧) કોમન પ્લોટ

(૨) સ્ટ્રીટ લાઇટ

(૩) આર. સી. સી. રોડ

(૪) પાણી સપ્લાય

એનેક્ષર - એ

ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્ષર - બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષર - સી

ફ્લોર પ્લાન

આ વેચાણ બાનાખત પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખે ગામ .... (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. ....

સાક્ષીઓઃ

૧. નામઃ ....

સહીઃ ....

૨. નામઃ ....

સહીઃ ....

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. ....

સાક્ષીઓઃ

૧. નામઃ ....

સહીઃ ....

૨. નામઃ ....

સહીઃ ....