DILIPKUMAR D. BHAGAT
ADVOCATE & NOTARY PUBLIC
ANAND
(M) 9898 007 142

ટોકન નંબર :

બાનાખત નં. : /૨૦૨૦

વેચાણ રાખનાર : ....

સરનામુ : ....

મોબાઈલ નંબર : -------------

તારીખ : / /2020

વેચાણ બાનાખત

આજરોજ સંવત ૨૦૭૭ ના .... ને ....વાર , તારીખ ___/___/2021 ના અંગ્રેજી દીને રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ રજી.ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના મોજે ગામ **કરમસદ**, તા.જી.આણંદના **રે.સર્વે નં. ૨૮૮/૧+૨પૈ.૧૭** જેનું **કુલ ક્ષે. ૪૮૬.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૫૩** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"રુદ્ર રેસીડેન્સી"** ના નામથી રહેણાંકનાં ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પ્રોજેકટમાં જેનાં **........ ફલોરનો ફલેટનં. .... જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી.** તથા ફાળે પડતા .... ચો.મી. વણવહેંચાયેલ હીસ્સા સહીતની મીલકતનો **બાનાખતનો કરાર :**

બાનાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બાનાખત કરી આપનાર એકતરફવાળા :

કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન, ઉ.વ.: ૭૨, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૧૭–મધુવન સોસાયટી, બાવીસ ગામ સ્કૂલ નજીક, અરૂણોદય સોસાયટી રોડ, મુ.વલ્લભ વિદ્યાનગર, તા.જી.આણંદ
(AADHAR NO. 8176 7453 9250) (PAN NO. : ALTPA1217B)
(MOB. NO. : 9104498987)
(જેમને આ બાનાખતનાં લેખમાં "અમો" , "એકતરફવાળા" અગર "લખી આપનાર" અગર **"પ્રયોજક"** તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં સદરહું લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલનાં અને વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એકમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

<u>બાનાખતનો લેખ લખી લેનાર યાને બાનાખત કરાવી લેનાર બીજીતરફવાળા</u> :

.., ઉ.વ.: ......, ધંધોઃ વેપાર/નોકરી/ઘરકામ,
રહે. : ....
(MOB.NO.: ______________) (PAN.NO.: _________________)
(AADHAR NO. : ___________________)

(જેમને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" , "બીજીતરફવાળા" અગર "લખાવી લેનાર" અગર **"એલોટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં સદરહું લખાવી લેનાર તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો, મુખત્યારો, વહીવટદારો, એસાઈનીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

<u>કન્ફર્મીંગ પાર્ટી યાને ત્રીજીતરફવાળા</u> : –

" RUDRA ASSOCIATE" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

(૧) કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન, ઉ.વ.: ૭૨, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૧૭–મધુવન સોસાયટી, બાવીસ ગામ સ્કૂલ નજીક, અરૂણોદય સોસાયટી રોડ, મુ.વલ્લભ વિદ્યાનગર, તા.જી.આણંદ
(AADHAR NO. 8176 7453 9250) (PAN NO. : ALTPA1217B)
(MOB. NO. : 9104498987)

(૨) પૂર્ણિમાબેન મનીષભાઈ પંચાલ, ઉ.વ.: ૩૯, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૨૩–કર્મ બંગલોઝ, જલારામ કન્યા હોસ્ટેલ પાસે, મહીવાસ રોડ, મુ. બાકરોલ, તા.જી.આણંદ
(AADHAR NO. 8946 7162 9925) (PAN NO. : AYPPP8028C)
(MOB. NO. : 8980036562)

(૩) અમિતાબેન પ્રકાશભાઈ પટેલ, ઉ.વ.: ૫૫, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૩૩૦–૧, ચબુતરી પાસે, વછેવાડ, મુ. નડીયાદ, તા.નડીયાદ, જી.ખેડા
(AADHAR NO. 9635 3354 6329) (PAN NO. : AYRPP4320R)
(MOB. NO. : 9925041826)

(જેમને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" , "ત્રીજીતરફવાળા" અગર **"ડેવલોપર"** તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના અર્થમાં સદરહું લખાવી લેનાર તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો, મુખત્યારો, વહીવટદારો, એસાઈનીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે)

શીડયુલ–૧ થી જણાવેલ મીલકત એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જે મીલકતનો પ્રોજેકટ જમીન તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક–અધિકાર ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજક પ્રોજેકટ જમીનનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

તેમજ પ્રયોજકે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એક ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ અને ઉપર પાંચ માળ હશે.

તેમજ પ્રયોજક ધ્વારા મજકુર પ્રોજેકટમાં તબકકાવાર બાંધવામાં આવનાર **"રુદ્ર રેસીડેન્સી"** નામની બહુમાળી ઈમારત (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી **મજકુર બહુમાળી ઈમારત** તરીકે કરવામાં આવશે) તેના **......... ફલોરનો ફલેટનં. ....** એલોટીને ઓફર કરવામાં આવે છે. (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી **મજકુર એપાર્ટમેન્ટ** તરીકે કરવામાં આવશે.)

તેમજ પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેકટને **"રુદ્ર રેસીડેન્સી"** નામથી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીનાં કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ .... મુકામે .... નંબરથી નોંધણી કરાવેલ છે અને તેની અધિકૃત નકલ આ સાથે **એનેક્ષ્ચર–બી** થી સામેલ છે.

તેમજ પ્રયોજકને, પ્રોજેકટ જમીન ઉપર તેઓ ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર ઈમારતનાં એપાર્ટમેન્ટને જે તે એલોટીને વેચાણ કરવાનો, કરારો કરવાનો અને તે અંગેની અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક–અધિકાર છે.

તેમજ એલોટીએ માંગણી કરતાં પ્રયોજકે મજકુર પ્રોજેકટ જમીનનાં ટાઈટલ અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન જે પ્રયોજકનાં આર્કીટેકટ.......................... એ તૈયાર કરેલ છે તે તમામ દસ્તાવેજો, અને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (જેનો ઉલ્લેખ હવે પછી **મજકુર કાયદો** એ રીતે કરવામાં આવશે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ અન્ય દસ્તાવેજો તપાસવા માટે પૂરા પાડેલ છે, અને જો એલોટીને તેનાથી સંતોષ થયેલ હોય તો,તેમજ પ્રયોજકના કાયદાના નિષ્ણાંત કે એડવોકેટ ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, પ્રોજેકટ જમીનની પ્રોપર્ટી કાર્ડ/૭/૧૨ની અધિકૃત નકલ, જે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ કે

બાંધવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ વિગેરે તપાસમાં આવેલ છે અને એલોટીને સંતોષ થયેલ છે.

વધુમાં આણંદ વિદ્યાનગર કરમસદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (અવકુડા) ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલ પણ એલોટીએ તપાસેલ છે.

તેમજ, પ્રયોજક ધ્વારા સૂચિત લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો અને તે મુજબ પ્રોજેકટમાં સૂચિત ઈમારતનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જમીન પણ એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે.

તેમજ એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટનાં પ્લાનની અને સ્પેશીફીકેશનની અધિકૃત નકલો **એનેક્ષ્ચર–એ** થી સામેલ કરેલ છે.

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

તેમજ આણંદ વિદ્યાનગર કરમસદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા પ્લાનને મંજુર કરતા સમયે અમુક શરતો, નિયમો અને મર્યાદાઓ લાદેલ છે અને પ્રયોજક ધ્વારા મજકુર પ્રોજેકટ જમીન અને બહુમાળી ઈમારતનું ડેવલોપમેન્ટ કરતી વખતે તેનું પાલન –અમલ કરવાનું રહેશે અને તેનું યોગ્ય રીતે પાલન–અમલ કર્યા બાદ જ આણંદ વિદ્યાનગર કરમસદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી ધ્વારા મજકુર બહુમાળી ઈમારત અંગેનું કમ્પ્લીશન કે ઓકયુપેન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરવામાં આવશે.

તેમજ પ્રયોજક/ડેવલોપર ધ્વારા સૂચિત પ્લાન મુજબ મજકુર ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

તેથી એલોટીએ મજકુર પ્રોજેકટ હેઠળ બાંધવામાં આવનાર બહુમાળી ઈમારતનાં **......... ફલોરનો ફલેટનં. ....** નું એલોટમેન્ટ મેળવવા માટે પ્રયોજક/ડેવલોપર પાસે માંગણી કરેલી છે.

વધુમાં મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર/ફૂટમાં છે અને કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનું ચોખ્ખુ વાપરી શકાય તેવું ભોંયતળીયાનું ક્ષેત્રફળ થાય છે, જેમાં બાહય દિવાલોનું ક્ષેત્રફળ, સર્વિસ શાફટનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થતો નથી અને બાલ્કની કે વરંડાનાં ક્ષેત્રફળનો પણ સમાવેશ થતો નથી અને તેમાં સંપૂર્ણ ખુલ્લી અગાસીનો પણ સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની પાર્ટીશનની આંતરીક દિવાલોના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે.

જેથી પક્ષકારો એકબીજાની પુષ્ટી, રજુઆત અને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખી અને આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ તમામ શરતો અને નિયમો અને લાગુ પડતાં કાયદાનું વિશ્વાસપણે પાલન કરવા માટે નીચે મુજબની શરતો મુજબ હાલનો કરાર કરવા ઈચ્છુક છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

તેમજ હાલનો કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલા પ્રયોજક ધ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવાનું નકકી થયેલ એપાર્ટમેન્ટની કુલ અવેજની કિંમત પેટે અંશતઃ રકમ રૂા............... (અંકે રૂપીયા.................) એડવાન્સ ચુકવણી કે એપ્લીકેશન ફી તરીકે (પ્રયોજક તે રકમ ચુકવણી 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 ચુકવી આપશે.

તેમજ મજકુર કાયદાની કલમ–૧૩ મુજબ પ્રયોજકે મજકુર એપાર્ટમેન્ટનું લેખીત વેચાણ એલોટીને કરી આપવું પડે અને તેને રજીસ્ટ્રેશન એકટ–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધાવી આપવું પડે.

તે મુજબ આ કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો ધ્વારા અને તેઓ વચ્ચે અંદરોઅંદર નકકી થયા મુજબ, પ્રયોજક(એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ/કવર્ડ પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતુ હોય તો) વેચાણ આપવા માટે અને એલોટી તેને ખરીદ કરવા માટે સંમત થયા છે.

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

૧. પ્રોજેકટ જમીન ઉપર જે તે સ્થાનિક ઓથોરીટીએ મંજુર કરેલ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અને વખતોવખતની મંજુરી મુજબ પ્રયોજક એક ઈમારતનં બાંધકામ કરશે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ અને ઉપર પાંચ માળનો સમાવેશ થાય છે. જો કે એલોટીનાં એપાર્ટમેન્ટને વિપરીત અસર થાય તેવા કોઈપણ ફેરફાર કે બદલાણ અંગે પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી લેખીત પૂર્વ

સંમતી 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 બહુમાળી ઈમારત (જેને હવે પછી મજકુર એપાર્ટમેન્ટ તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) નાં **......... ફ્લોરનો ફ્લેટનં. ....** **જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી.** વાળી મીલકત કુલ વેચાણ કિંમત રૂા............... પુરામાં વેચાણ કરવા સંમત થયેલ છે, જેમાં રૂા.......... કોમન એરીયા અને પ્રિમાઈસીસની આનુસંગીક ફેસીલીટીઓની છે એટલે કે પ્રિમાઈસીસના કોમન એરીયા, પ્રકાર અને સુવિધાઓ જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે **શીડયુલ–૨** માં કરવામાં આવેલ છે.

(૨) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટને સંલગ્ન બાલ્કની/વરંડા–૧, ક્ષે....... ચો.મી./ચો.ફૂટ રૂા............ પુરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૩) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટને સંલગ્ન બાલ્કની/વરંડા–૨, ક્ષે... ચો.મી./ચો.ફૂટ રૂા............ પુરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૪) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટને સંલગ્ન વોશ એરીયા બાલ્કની, ક્ષે... ચો.મી./ચો.ફૂટ રૂા............ પુરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૫) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટને સંલગ્ન ખુલ્લી અગાસી, ક્ષે... ચો.મી./ચો.ફૂટ રૂા............ પુરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

(૬) એલોટી આથી સંમત થાય છે તેઓ પ્રયોજક પાસેથી એપાર્ટમેન્ટને સંલગ્ન પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા, ક્ષે... ચો.મી./ચો.ફૂટ જે બેઝમેન્ટ અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને/અથવા પોડીયમમાં સ્થિત સંખ્યા છે તે રૂા............ પુરામાં વેચાણ લેવા અને પ્રયોજક એલોટીને વેચાણ કરવા સંમત થાય છે.

૧(બી) ઉપર કરાર કરવામાં આવ્યો તે પહેલા એલોટીએ એડવાન્સ પેમેન્ટ કે એપ્લીકેશન ફી તરીકે રૂા....... (રૂા...........) (જે કુલ અવેજનાં ૧૦ ટકા કરતા વધુ નથી) પ્રયોજકને ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી અવેજની પ્રયોજકને નીચે મુજબ ચુકવી આપવા સંમતી આપેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા પછી રૂા........(અંકે રૂપીયા..........) (કુલ અવેજનાં ૩૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહીં) ની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપશે.

(૨) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેનાં પ્લીંથ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયેલું રૂા........ (અંકે રૂપીયા.........) (કુલ અવેજનાં ૪૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહીં) ની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપશે.

(૩) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેનાં સ્લેબ કે જેમાં (પોડીયમ) અને વાંસ (સ્ટીલ્ટ) નો સમાવેશ થાય છે જેનું કામ પૂર્ણ થયેથી રકમ રૂા........ (અંકે રૂપીયા.........) (કુલ અવેજનાં ૭૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહીં) ની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપશે.

(૪) મજકુર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા, બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂા........ (અંકે રૂપીયા.........) (કુલ અવેજનાં ૭૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહીં) ની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપશે.

(૫) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેનાં જમીન લેવલ સુધી સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, કુવાની લીફટ (લીફટ વેલ્સ), લોબીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂા........ (અંકે રૂપીયા.........) (કુલ અવેજનાં ૮૦ ટકા કરતા વધુ રકમ નહીં) ની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપશે.

(૬) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે તેનું બાહય પ્લમ્બીંગ અને પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે અગાસીનું કામ પૂર્ણ થયેથી રૂા........ (અંકે રૂપીયા.........) (કુલ અવેજનાં ૮૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહીં) ની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપશે.

(૭) મજકુર એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારત કે વીંગમાં આવેલ છે લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, ઈલેકટ્રોમીકેનકલ અને પર્યાવરણનું જરૂરીયાતનું કામ, પ્રવેશ લોબી, પ્લીંથ પ્રોટેકશન, સંલગ્ન વિસ્તારનું પેવીંગ અને વેચાણ બાનાખતમાં વર્ણન કર્યા મુજબની અન્ય જરૂરીયાતો પૂર્ણ થયેથી રૂા........ (અંકે રૂપીયા.........) (કુલ અવેજનાં ૯૫ ટકા કરતા વધુ રકમ નહીં) ની રકમ પ્રયોજકને ચુકવી આપશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા.......(અંકે રૂપીયા.....) ઓકયુપેન્સી સર્ટીફીકેટ કે કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવે ત્યારે કે તે પછી જયારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવી આપશે.

૧ (ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યો ત્યાં સુધીનાં ટેક્ષ (જેમાં પ્રયોજક ધ્વારા ચુકવેલ કે ચુકવવામાં આવનાર ટેક્ષ જેવા કે, વેલ્યુ, એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેસ અથવા તો મજકુર પ્રોજેકટનાં બાંધકામને સંલગ્ન લાગુ પડતો અન્ય ટેક્ષ જે આકારવામાં આવે અને જે પ્રયોજક ધ્વારા પ્રોજેકટ સંબંધે ચુકવવો પડે તેનો સમાવેશ થાય છે) નો સમાવેશ થતો નથી, જે એલોટીએ અલગથી પ્રયોજક જણાવે તે મુજબ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧ (ઈ) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારાથી મુકત છે અને આવા વધારાથી મુકિત, રક્ષણ આપે છે. અને કોઈપણ સક્ષમ ઓથોરીટી જેવી કે સ્થાનિક સત્તામંડળ/સરકાર ધ્વારા વખતો વખત આકારવા કે લાદવામાં આવનાર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ જે સંબંધિત ઓથરીટીને ચુકવવાનો થાય તેના જે ક્રમશઃ વધારો થાય તેનાથી રક્ષણ આપે છે. પ્રયોજક આથી બાંહેધરી અને સંમતી આપે છે, જયારે કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, ખર્ચ કે કર વધારો લાદવામાં આવે ત્યારે એલોટી પાસે તેની માંગણી કરતી વખતે પ્રયોજક તેની અસરો સહીત પ્રસિધ્ધી થયેલ/ ઈસ્યુ થયેલ જે તે નોટીફીકેશન/હુકમ/નિયમ/વિનિયમ નકલ માંગણી સાથેનાં પત્રથી એલોટીને સામેલ કરીને આપશે, જે આગામી ચુકવણીમાં લાગુ પડશે.

૧ (એફ) પ્રયોજક પોતાની સંપૂર્ણ વિવેકબુધ્ધિ આધારે એલોટી ધ્વારા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી અંગે જે તે પ્રસ્તાવિત હપ્તાની જે સમયગાળા માટે ચુકવણી કરેલ હશે તેની ગણતરી કરીને વાર્ષિક ૬ ટકા લેખે વળતર આપી શકશે. પ્રયોજક ધ્વારા એલોટીને એક વખત વળતર

આપી દીધા બાદ તે અંગે વળતરની જોગવાઈ અને વળતરનો દર કોઈપણ રીવીઝન/વિથડ્રોઅલને આધીન નથી.

૧(જી) બહુમાળી ઈમારતનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા ઓકયુપેન્સી સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કર્યા બાદ, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાને પ્રયોજક, જે કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધઘટ થઈ હોય, જે ૩ ટકા વરીએશન કેપને આધીન છે, તેની વિગતો પૂરી પાડીને બહાલી આપશે. પ્રયોજક ધ્વારા બહાલી આપ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાની થતી કુલ કિંમતને ફરીથી ગણવામાં આવશે. જો દર્શાવેલ મર્યાદાની અંદર કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થયો હોય તો, એલોટી ધ્વારા જે તારીખે આવી વધુ રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને વાર્ષિક ૬ ટકાનાં દરે દિન–૪૫ માં વધારાની રકમ એલોટીને રીફંડ આપશે. પરંતુ જો એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજક ત્યારપછીનાં સીમાચિહન પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ એલોટી પાસે વધુ રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ફેર ગોઠવણો મજકુર કરારનાં કલોઝ ૧(એ) માં દર્શાવેલ દરેશ ચોરસમીટરનાં ભાવ મુજબ કરવામાં આવશે.

૧(એચ) કોઈપણ કાયદેસરનાં બાકી લેણાંના મથાળા હેઠળ, જો કોઈ હોય તો, એલોટી ધ્વારા તેનાં/ તેણીનાં નામે પ્રયોજકને ચુકવવામાં આવેલ બધી જ રકમને સરભર કરવા કે મજરે ગણવા માટે પ્રયોજકને અધિકાર આપે છે, અને એલોટી આથી બાંહેધરી આપે છે કે, કોઈ પણ ચુકવણીને સરભર કરવા માટે તે પ્રયોજકનો વાંધો ઉઠાવશે નહીં/ માંગણી કરશે નહીં/દોરવણી કરશે નહીં.

નોંધ : વધુમાં સબકલોઝ (૨) અને (૩) માં વર્ણવવામાં આવેલ દરેક હપ્તાને, જે બહુમાળી ઈમારત/ વીંગના કિસ્સામાં તેનું ભોંયરુ/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 સ્થાનીક ઓથોરીટી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ તમામ રકમો, નિયમો, મર્યાદા, જો કોઈ હોય તો, તેનું પાલન અને અમલ કરશે અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપતા પહેલા સંબંધિત સ્થાનીક ઓથોરીટી પાસેથી મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અંગેનું ઓકયુપેન્સી અને/અથવા કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવશે.

૨.૨. પ્રયોજક અને એલોટી માટે સમય અભિન્ન અંગ પાસુ છે. પ્રયોજક પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનું અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની સમયમર્યાદાનું પાલન કરશે. અને ઓકયુપેન્સી સર્ટીફીકેટ કે કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંને મેળવ્યા બાદ એલોટી એસોશીયેશનને ફાળવવામાં આવેલ કોમન વપરાશની જમીનનો કબજો સોંપશે. એવી જ રીતે, એલોટી પણ, તેના/તેણી ધ્વારા હપ્તાઓ અને લેણી રકમની સમયસર ચુકવણી કરશે અને આ કરારની અન્ય શરતોનું પાલન કરશે જે પ્રયોજક ધ્વારા ઉપર કલોઝ ૧(સી) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં દર્શાવ્યા મુજબ એકીસાથે બાંધકામ પૂર્ણ કરે તેને આધીન રહેશે.

૩. પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૮૭૪.૫૩ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિનિયમનાં સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.(FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી ઉપર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને 851.04 ના ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 851.04નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાનાં એપાર્ટમેન્ટ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણ નાં આધારે અને જાહેર કરેલ સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીનાં આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક નિર્ધારીત સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂરું ન કરે અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને ન સોંપે તો, તે સમયે, જો એલોટી મજકુર પ્રોજેકટમાંથી છુટા માંગતા ન હોય તો, એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ તમામ રકમ અંગે, થયેલ દરેક માસનાં વિલંબ અંગે જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટ એલોટીને વાર્ષિક ૬ ટકા દરે વ્યાજની ચુકવણી કરશે. એલોટી આથી સંમત થાય છે કે, મજકુર કરારની શરતો મુજબ જે તારીખથી રકમ બાકી પડતી હોય ત્યાંથી શરૂ કરીને રકમની જેટલી મોડી ચુકવણી કરવામાં આવે, તે

માટે એલોટી પ્રયોજકને આવી મોડી ચુકવણી માટે વાર્ષિક ૬ ટકાનાં દરે વ્યાજની ચુકવણી કરશે.

૪.૨ પ્રયોજકનાં કોઈપણ જાતનાં પૂર્વગ્રહ ઉપર સબકલોઝ ૪.૧ મુજબ વ્યાજની વસુલાત કરવા માટે, મજકુર કરાર (તેમાં સ્થાનિક ઓથોરીટી ધ્વારા આકારવામાં આવેલ તેનાં/તેણીનાં પ્રમાણસર હિસ્સા મુજબનો ટેક્ષ અને ખર્ચાનો સમાવેશ થાય છે) હેઠળ જો એલોટી જે તારીખે રકમ બાકી પડતી હોય તે તારીખે પ્રયોજકને રકમની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને જો એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ૩ વખત નિષ્ફળ નીવડે તો, પ્રયોજક પાસે આ કરારનો અંત લાવવાનો વિકલ્પ રહેશે.

જોકે, પ્રયોજક રજીસ્ટર્ડ પો.એડી.થી એલોટીએ પુરા પાડેલ સરનામે એલોટીને ૧૫–દિવસની લેખીત નોટીસ મોકલાવશે અને પુરા પાડેલ ઈમેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલ કરશે અને કરારની જે કોઈ ખાસ શરતો અને નિયમોનો એક કે વધુ ભંગ કરવા બદલ કરારનો અંત લાવવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરશે. જો એલોટી નોટીસ સમયગાળા દરમ્યાન જે તે એક કે વધુ શરતભંગને સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, નોટીસનો સમયગાળો પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજક આ કરારનો અંત લાવવાનો હકક અધિકાર ધારણ કરશે.

વધુમાં, જોકે, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબનો કરારનો અંત લાવવામાં આવે ત્યારે, એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ અંગે તે સમય સુધી પ્રયોજકને ચુકવેલ હપ્તાની રકમ કરાર (તે કોઈપણ રકમ સરભર કે સંમત થયેલ નિર્ધારીત નુકશાનીની રકમ પ્રયોજકને ચુકવવાની થતી હોય તો તેને આધીન રહેશે) નો અંત લાવ્યાને દિન–૩૦માં એલોટીને રીફંડ કરશે.

૫. ફલોરીંગ અંગેનાં ફીકચર્સ અને ફીટીંગ્સ અને સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને એક કે વધુ બ્રાન્ડની લીફટ, એમેનીટીઝ અથવા કિંમત તફાવત પ્રયોજકે તેના/તેણીનાં વિકલ્પે મજકુર બહુમાળી ઈમારતમાં પુરા પાડવાનાં રહેશે. અને એપાર્ટમેન્ટ, **એનક્ષ્ચર–સી**, જે આ સાથે સામેલ છે, તે મુજબ આપવાનું રહેશે.

૬. પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ૩૧ મી ડીસેમ્બર, ૨૦૨૩ કે તે પહેલા સોંપશે. જો પ્રયોજક ઉપર જણાવેલ તારીખે પોતાના અથવા પોતાના

એજન્ટનાં કાબુ બહારનાં સંજોગોને લીધે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય કે નિષ્કાળજી સેવે તો, મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અંગે પ્રયોજક ધ્વારા મેળવવામાં આવેલ રકમની જો એલોટી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો, જે તારીખે પ્રયોજકે તે રકમ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અંગે મેળવી હોય ત્યારથી શરૂ કરીને તે રકમની ચુકવણી થાય ત્યાં સુધીનાં વ્યાજ સહીત ઉપર કલોઝ ૪.૧ માં જણાવેલ સમાન વ્યાજદરે રીફંડ કરવાની રહેશે.

જોકે, એપાર્ટમેન્ટ જે બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ છે તેને પૂર્ણ કરવામાં જો નીચેના કારણોસર મોડુ થયુ હોય તો, પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટ એપાર્ટમેન્ટ કબજો સોંપવાનાં સમયગાળામાં વ્યાજબી વધારો મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૧) યુધ્ધ, આંતરીક ઉથલપાથલ કે દૈવીકામ

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

૭.૧ **કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા** : સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા ઓકયુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને કરાર મુજબ એલોટી પાસેથી રકમ મેળવ્યા બાદ પ્રયોજક લેખીતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઓફર કરશે અને એલોટીએ તે કબજો આ કરારમાં જણાવેલ શરતો મુજબ આવી નોટીસ આપ્યાનાં ૩(ત્રણ) માસમાં મેળવવાનો રહેશે, અને પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક તરફથી કોઈ જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજોનું પાલન ન થયું હોય તો, એલોટીને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાત્રી આપે છે. એલોટી આથી પ્રયોજક કે એલોટીનાં એસોશીયેશન જે કોઈએ પણ હોય, નકકી કરેલ મેઈન્ટેનન્સની ચાર્જની રકમ ભરપાઈ કરી આપવાની સંમતી આપે છે. પ્રોજેકટ અંગેનું ઓકયુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યાનાં દિન–૭ માં પ્રયોજક પોતાના તરફથી એલોટીને લેખીતમાં કબજો ઓફર કરશે.

૭.૨ પ્રયોજક ધ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ આપીને જાણ કરવામાં આવે કે, મજકુર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને વાપર ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન–૧૫માં એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવાનો રહેશે.

૭.૩ **એલોટી પક્ષે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતાં :** કલોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફથી લેખીત જાણ મેળવ્યા બાદ એલોટીએ જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટી, અન્ડરટેકીંગ અને આ કરારમાં દર્શાવેલ અન્ય દસ્તાવેજો પુરા પાડીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પ્રયોજક પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ જો કલોઝ ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં એલોટી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો, તેવા એલોટીએ લાગુ પડતાં મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરપાઈ કરવાનું ચાલુ કરવું પડશે.

૭.૪ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર, જો એલોટી પ્રયોજકનાં ધ્યાન ઉપર લાવે કે, જેની ઉપર એપાર્ટમેન્ટ કે બહુમાળી ઈમારત આવેલ છે તેમાં સ્ટ્રકચરલ ખામી છે અથવા તો આવી ખામી વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ અંગે હોય તો, તે સમયે જો શકય હશે તો પ્રયોજક પોતાનાં ખર્ચે આવી તમામ ખામીઓ સુધારી આપશે અને જો ખામી સુધારવી શકય ન હોય તો, એલોટી મજકુર કાયદામાં દર્શાવ્યા મુજબ આવી ખામીઅદ અંગે પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કે કોઈ પણ સ્ટ્રકચરલ ખામી કે વર્કમેનશીપ, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈ જે પ્રયોજકને લીધે થયેલ ન હોય કે પ્રયોજકની કાબુ બહાર હોય તો, પ્રયોજક તે અંગે જવાબદાર ઠરશે નહીં.

૮. એલોટી એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ ભાગનો વાપર– ઉપભોગ કરી શકશે અથવા ફકત રહેઠાણ/ઓફીસ/શોરૂમ/દુકાનનાં હેતુસર ઉદ્યોગ કે વેપાર–ધંધા માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકશે. ગેરેજ કે પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ ફકત વાહનો મુકવા કે પાર્કીંગ કરવા માટે કરી શકશે.

૯. એલોટીએ બહુમાળી ઈમારતનાં એપાર્ટમેન્ટનાં અન્ય એલોટીઓ સાથે ભેગા મળીને સોસાયટી કે એસોશીયેશન કે લીમીટેડ કંપની માટે પ્રયોજક જે નામ સુચવે 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 એસોસીયેશન કે લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા અને નોંધણી કરાવવા માટે જરૂરી કાગળો કરી આપવા પડશે અને તેનો સભ્ય બનવા માટે, જેમાં સુચિત સોસાયટીની બાયલોઝ પાડવા પડશે અને આવા કાગળો ભરીને, સહી કરીને, પ્રયોજકે જે

દિવસે એલોટીને મોકલેલ હોય તેના દિન–૭ માં પ્રયોજકને પરત મોકલી આપવાનાં રહેશે કે જેથી પ્રયોજક એલોટીનું કોમન સંગઠન બનાવી શકે. કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીનાં રજીસ્ટ્રાર કે રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની, જે લાગુ પડતુ હોય, અથવા અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા ડ્રાફટ બાયલોઝ કે મેમોરેન્ડમ અને/અથવા આર્ટીકલ ઓફ એસોશીયેશનમાં કરવામાં આવેલ સુધારા–વધારા અંગે એલોટીને જો કોઈ વાંધો હોય, તો પણ, તે અંગે એલોટી કોઈપણ વાંધો ઉઠાવી શકશે નહીં.

૯.૧ પ્રયોજક ધ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ આપવામાં આવે કે, એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને વાપર–ઉપભોગ માટે તૈયાર છે તેના દિન–૧૫ બાદ એલોટી પ્રમાણસર હિસ્સાનાં (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટનાં કાર્પેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર) પ્રોજેકટ જમીન અને બીલ્ડીંગનાં ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્થાનીક ટેક્ષ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા સંબંધિત સ્થાનીક ઓથોરીટી અને/અથવા સરકાર ધ્વારા આકારવામાં આવે તેવા પાણીનો ચાર્જ, વિમો, કોમન લાઈટ, મરામત અને કલાર્ક બીલ કલેકટર, ચોકીદાર, સાફસુફી કરનારનો પગાર અને પ્રોજેકટ જમીન અને બીલ્ડીંગનાં મેનેજમેન્ટ અને મેન્ટેનન્સ અંગેનાં અન્ય તમામ ખર્ચાઓ ભોગવશે અને ચુકવશે. જયાં સુધી કોઈ સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીનું ગઠન ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમાણસર ખર્ચની રકમ પ્રયોજક નકકી કરે તે મુજબ તેમને ચુકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે, એલોટીનો હિસ્સો નકકી થાય ત્યાં સુધી આવા ખર્ચાઓ પેટે એલોટી કામચલાઉ ફાળારૂપે રૂા............./– દર માસે પ્રયોજકને ચુકવશે. એલોટી ધ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવામાં આવેલ આવી રકમ કોઈ વ્યાજ મળશે નહીં અને જયાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી કે એસોશીયેશન કે લીમીટેડ કંપનીમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રયોજક પાસે રહેશે.

૧૦. આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા ચુકવવાની થતી રકમ ઉપરાંત એલોટીએ મજકુર પ્રીમાઈસીસનો કબજો પ્રાપ્ત કરે ત્યારે કે તે પહેલા પ્રયોજકને આવા પ્રમાણસર ખર્ચાના હિસ્સાની રકમ પ્રયોજકે નકકી કર્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે અને તેનો આ કરારની અન્ય કોઈપણ જોગવાઈમાં સમાવેશ થયો નથી.

૧૧. તમામ પ્રકારના કાનૂની ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ અને કિંમત જે મજકુર સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની કે એપેકસ બોડી કે ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નીતિ નિયમો અને બાયલોઝ ઘડવા માટે કન્વેયન્સ કે એસાઈન્ટમેન્ટ ઓફ લીઝના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા માટેના કાયદાનાં તજજ્ઞ/પ્રયોજકનાં એડવોકેટના પ્રોફેશનલ ખર્ચાઓનો સમાવેશ થાય છે તે માટેની રકમ પેટે એલોટી રૂા.......... પુરા પ્રયોજકને ચુકવશે.

૧૨. બહુમાળી ઈમારતનાં સ્ટ્રકચર કે બહુમાળી ઈમારતનાં વીંગ અંગે કન્વેયન્સ અથવા લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, મજકુર બહુમાળી ઈમારતનાં સ્ટ્રકચર કે બહુમાળી ઈમારતનાં એલોટી પોતાના હિસ્સાની સ્ટેમ્પડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની ચુકવણી પ્રયોજકને કરશે, અને આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ અથવા ડોકયુમેન્ટ કે ટ્રાન્સફર અંગેના ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ કરતી વખતે સદરહું સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની ધ્વારા ચુકવવાની થતી સ્ટેમ્પડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસનાં પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ એલોટી પ્રયોજકને ચુકવશે. પ્રોજેકટ જમીન અંગે કન્વેયન્સ કે લીઝની નોંધણી કરાવતા સમયે, એપેકસ બોડી કે ફેડરેશન ધ્વારા આવા કન્વેયન્સ કે લીઝ કે અન્ય ડોકયુમેન્ટ અથવા મજકુર જમીનનાં સ્ટ્રકચરના ટ્રાન્સફર અંગેનું ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ એપેક્ષ બોડી કે ફેડરેશનની તરફેણમાં કરતી વખતે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે ચુકવવાનાં થાય તેના પોતાના હિસ્સાની રકમ એલોટી પ્રયોજકને ચુકવશે.

૧૩. **પ્રયોજકની રજુઆત અને વોરંટી :**
પ્રયોજક આથી એલોટીને રજુ કરે છે અને વોરંટી આપે છે કે :

૧. ટાઈટલ રીપોર્ટ જે આ સાથે સામેલ છે. તેમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રોજેકટ જમીન અંગે પ્રયોજક પાસે કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, અને પ્રયોજક જમીન ઉપર જરૂરી ડેવલોપમેન્ટ કરવાનો હકક–અધિકાર ધારણ કરે છે અને પ્રોજેકટનાં અમલવારી માટે પ્રોજેકટ જમીનનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો, ભોગવટો ધારણ કરે છે.

૨. પ્રોજેકટ ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે પ્રયોજક પાસે કાયદેસરનો હકક–અધિકાર છે અને સક્ષમ ઓથોરીટીઓની જરૂરી

પરવાનગીઓ છે અને પ્રોજેકટનું ડેવલોપમેન્ટ કરવા અંગે વખતોવખત જરૂરી પરવાનગી મેળવશે.

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

૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેકટ જમીન કે પ્રોજેકટ અંગને કોઈપણ કાયદાની અદાલતમાં કોઈ કાર્યવાહી પેન્ડીંગ નથી.

૫. પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન અને બહુમાળી ઈમારત/વીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ વેલીડ અને જીવંત છે અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન અને બહુમાળી ઈમારત/વીંગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા કરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન, બહુમાળી ઈમારત અને કોમન ક્ષેત્રફળ અંગે સર્વ સમયે લાગુ પડતાં તમામ કાયદાનું પ્રયોજકે પાલન કરેલ છે અને કરશે.

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

૭. પ્રયોજકે કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે મજકુર પ્રોજેકટ જમીન કે જેમાં પ્રોજેકટ અને મજકુર એપાર્ટમેન્ટનો થાય છે, તે સંબંધિત કોઈપણ વેચાણ, બાનાખત અને/અથવા ડેવલોપમેન્ટ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર/ વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેનાથી આ કરારનાં એલોટીનાં હકકને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

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

૯. એલોટીઓનાં એસોશીયેશન બંધારણ અંગે કન્વેયન્સ ડીડ કરતી વખતે, પ્રયોજક એલોટીઓનાં એસોશીયેશન બંધારણનાં કોમન એરીયાનો કાયદેસરનો, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો સોંપશે.

૧૦. મજકુર પ્રોજેકટ અંગેના સક્ષમ ઓથોરીટીનાં તમામ બીનવિવાદીત 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 પ્રોજેકટ જમીન અને/અથવા પ્રોજેકટ અંગે કોઈપણ સરકારી કે અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ કે ધારાસભ્યોએ ઘડેલ કાયદો, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં મજકુર જમીન અંગેનાં કોઈપણ સંપાદન કે અધિગ્રહણ નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) પ્રયોજક ધ્વારા મેળવવામાં આવેલ નથી કે બજવવામાં આવેલ નથી.

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

૧. જે દિવસથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવવામાં આવેલ તે દિવસથી એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટને સારી અને વાપરી શકાય તેવી સ્થિતિમાં યોગ્ય મરામત કરીને જાળવશે અને જે જગ્યાએ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ તેની અંદર કે બિલ્ડીંગની બહાર નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરશે/ કરાવશે નહીં. અને કોઈપણ નિયમ , કાયદો કે બાયલોઝ વિરુધ્ધની એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર કોઈ ફેરફાર/ બદલાણ કરશે નહીં અને સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની સંમતિ સિવાય, જો જરૂરી હોય તો, એપાર્ટમેન્ટ તેના કોઈ ભાગમાં ફેરફાર/બદલાણ કરશે નહીં.

૨. એપાર્ટમેન્ટ એવી કોઈ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં જે હાનિકારક, જવલનશીલ, ભયજનક હોય અથવા ખૂબ વજનદાર વસ્તુ કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના બાંધકામ કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન પહોંચે અથવા સંબંધિત સ્થાનીક કે અન્ય

ઓથોરીટી ધ્વારા પ્રબંધિત હોય તેવી ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહીં અને બીલ્ડીંગ જેમાં આવેલ છે તે દાદર, કોમન પેસેજ કે અન્ય કોઈ ભાગ, જેમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે બીલ્ડીંગનાં પ્રવેશધ્વારનો પણ સમાવેશ થાય છે તેને નુકશાન થાય કે નુકશાન થઈ શકે તેવી ભારે વજનદાર ચીજવસ્તુઓ લઈ જતી વખતે કાળજી રાખશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેને એલોટીની બેદરકારી કે કસુરને કારણે જો કોઈ નુકશાન થાય તો એલોટી શરતભંગનાં પરીણામ માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. એલોટી પોતાનાં ખર્ચે મજકરુ એપાર્ટમેન્ટની આંતરીક મરમત કરશે અને એપાર્ટમેન્ટને જે સ્થિતીમાં પ્રયોજક સોંપ્યુ હોય તે સ્થિતિ, હાલતમાં વ્યવસ્થિત જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેની અંદર કે બહાર નુકશાન થાય અથવા સંબંધિત સ્થાનીક ઓથોરીટી કે જાહેર ઓથોરીટીનાં નિયમ વિરુધ્ધ એપાર્ટમેન્ટ નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરશે–કરાવશે નહીં. જો સંજોગોવશાત, એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈઓ વિરુધ્ધ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો , અલોટી સંબંધિત સ્થાનીક ઓથોરીટી અને/અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટીનાં જે તે પરીણામ માટે જવાબદાર ઠરશે.

૪. એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડશે/પડાવશે નહીં અને કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટની અંદર કે એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો–વધારો કે ફેરફાર કરશે/કરાવશે નહીં અને એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેનાં એલીવેશન અને બહારનાં રંગ રોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં અને એપાર્ટમેન્ટ અને તેને સંલગ્ન ભાગ, ગટર, ખાડકૂવો અને પાઈપને સારી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેના સપોર્ટને સાચવશે અને પ્રયોજક અને/અથવા સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપનીની અગાઉથી લેખીત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ રીતે બીલ્ડીંગનાં સ્ટ્રકચર કે કોલમ, બીમ, દિવાલો, ધાબુ કે આરસીસી કે પારડી વિગેરેને નુકશાન થાય તે રીતે ટાંકણ કરશે નહીં.

૫. પ્રોજેકટ જમીન કે એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈ ભાગ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે અંગેનાં વીમાને રદ અથવા રદબાતલ ઠરાવે અથવા વીમાનું પ્રીમીયમ વધારવામાં આવે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે નહી કે કરવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહીં.

૬. કોઈપણ ગંદી વસ્તુ, નકામી વસ્તુ, કચરો, એઠવાડ નાંખવો નહીં કે એપાર્ટમેન્ટમાંથી કંમ્પાઉન્ડમાં કે પ્રોજેકટનાં કોઈ ભાગમાં અને એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેમાં તે નાંખવાની છૂટ આપવામાં આવશે નહીં.

૭. પ્રયોજક ધ્વારા સંબંધિત સ્થાનીક ઓથોરીટી અથવા સરકાર ધ્વારા તેના હિસ્સાની સીકયુરીટી ડીપોઝીટની માંગણી કરવામાં આવે અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ તેનાં સંલગ્ન પુરા પાડવામાં આવતી સેવાઓ જેવી પાણી, ઈલેકટ્રીસીટી અને અન્ય સેવા અંગે દિન–૧૫ માં પ્રયોજકને તેની ચુકવણી કરશે.

૮. સંબંધિત સ્થાનીક ઓથોરીટી અને/અથવા સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર ઓથોરીટી ધ્વારા એલોટીને જે હેતુસર એપાર્ટમેન્ટ આપવામાં આવેલ હોય તેનાથી અલગ હેતુસરનાં ઉપયોગ અને વપરાશ સંબંધી લાદવામાં આવેલ સ્થાનીક ટેક્ષ, પાણી ચાર્જીસ, વીમા કે અન્ય કરમાં જો વધારો કરવામાં આવે તો, એલોટી તેનો સ્વીકાર કરશે અને ચુકવણી કરશે.

૯. મજકુર કરાર હેઠળ એલોટી એપાર્ટમેન્ટની તમામ બાકી રકમની પુરેપુરી ચુકવણી કરે નહીં ત્યાં સુધી એલોટી એપાર્ટમેન્ટને ભાડે, પેટાભાડે, ટ્રાન્સફર એસાઈન કરી શકશે નહીં અથવા કરાર હેઠળ અથવા એપાર્ટમેન્ટનાં કબજા અંગેનાં હિત ધારક કે લાભાર્થી બની શકશે નહીં.

૧૦. સોસાયટી કે લીમીટેડ કંપની કે એપેક્ષ બોડી કે ફેડરેશન ધ્વારા તેના આરંભમાં જે કોઈ નીતિ–નિયમો ઘડવામાં આવે અને બીલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટનાં રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં જે કોઈ સુધારો વધારો કે ફેરફાર કરવામાં આવે તેનો એલોટી પાલન–અમલ કરશે, અને સંબંધિત સ્થાનીક ઓથોરીટી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર

બોડીનાં બીલ્ડીંગ અંગે નીતિ–નિયમો, બાયલોઝનું પાલન–અમલ કરશે. વધુમાં એલોટી એપાર્ટમેન્ટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તેનો કબજો અને વપરાશ અંગે સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ શરતો અને નિયમોનું પાલન–અમલ કરશે અને આ કરાર હેઠળ તમામ ટેક્ષ, ખર્ચાઓ વિગેરેની નિયમીતપણે મોડુ કર્યા વગર ચુકવણી કરશે.

૧૧. પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટોને કામદારો અને અન્ય સાથી કે તેઓ વગર સર્વ વ્યાજબી સમયે મજકુર બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગની કંડીશન જોવા, તપાસવા માટે પરવાનગી આપવામાં આવશે.

૧૨. પ્રયોજક અને તેના સર્વેયરો અને એજન્ટોને કામદારો અને અન્ય સાથે કે તેઓ વગર સર્વ વ્યાજબી સમય પ્રોજેકટ જમીન કે તેના કોઈ ભાગની કંડીશન જોવા, તપાસવા માટે પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫. પ્રયોજક પોતાના ધ્વારા એલોટી પાસેથી કો.ઓપરેટીવ સોસાયટી કે એસોશીયેશન અંગે કે તેની વૃધ્ધિ માટે કંપનીનાં શેર કેપીટલ અંગે કે અન્ય કાયદેસરનાં ખર્ચાઓ અંગે મેળવવામાં આવેલ એડવાન્સ કે ડીપોઝીટ રકમ અંગે એક અલગ ખાતુ બનાવશે અને જાળવશે અને જે હેતુસર રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય ફકત તે માટે જ તે રકમનો વપરાશ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ કંઈપણ બાબતનો આશય કે અર્થઘટન મજકુર એપાર્ટમેન્ટ કે મજકુર પ્લોટ અને બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ ભાગ અંગે કાયદાની મંજુરી, મોત કે એસાઈનમેન્ટ ગણવાની નથી. એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગ જગ્યા, લોબી, દાદર, અગાસી, આનંદ પ્રમોદની જગ્યા વિગેરે વેચાણ કરવાની સંમતી આપવામાં આવેલ છે. તે જયાં સુધી અહીં વર્ણવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી પ્રયોજકની રહેશે અને ગણાશે.

૧૭. **પ્રયોજક મોર્ગેજ કરશે કે બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :**

આ કરાર કર્યા પછી પ્રયોજક એપાર્ટમેન્ટને મોર્ગેજ કરશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ મોર્ગેજ કે ચાર્જ ઉત્પન્ન કરવામાં આવ્યો હશે તો જે તે સમયે લાગુ પડતાં કાયદામાં જણાવવામાં આવ્યુ તો પણ, આવું મોર્ગેજ કે બોજો એલોટી કે જેને મજકુર એપાર્ટમેન્ટ લીધેલ હોય કે તે લેવા માટે સંમતી આપેલ હોય તેના હકકને કોઈ વિપરીત અસર પહોંચાડશે નહીં.

૧૮. **બંધનકર્તા અસર :** પ્રયોજક ધ્વારા ફકત એલોટીને મજકુર કરાર મોકલવાથી તે પ્રયોજક અને એલોટીને બંધનકર્તા કે લાગુ પડશે નહીં, સિવાય કે, પ્રથમ એલોટી તે કરારને સહી કરીને અન્ય શેડયુલથી સહીત પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ સમયપત્રક મુજબ બાકી લેણી રકમની એલોટીને મળે તેના દિન–૩૦ માં ચુકવણી કર્યા બાદ, અને બીજુ, પ્રયોજક ધ્વારા જયાં અને જયારે મજકુર કરારની નોંધણી કરાવવા માટે સંબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થવાનું જણાવવામાં આવે પછી જ અમલી બનશે. જો એલોટી મજકુર કરાર મળ્યાનાં દિન–૩૦ માં તેને એકઝીકયુટ કરીને પ્રયોજકને મોકલવામાં નિષ્ફળ જાય અને/અથવા પ્રયોજક ધ્વારા જાણ કરવા છતાં સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી કરાવવા માટે હાજર ન રહે તો, એલોટીની આવી કસુર સુધારવા માટે પ્રયોજક એક નોટીસ આપશે, અને તે નોટીસ મળ્યાનાં દિન–૧૫ માં જો એલોટી તે કસુર સુધારે નહીં તો, એલોટીની અરજીને રદ ગણવામાં આવશે અને તે અંગે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ તમામ રકમ જેમાં બુકીગ એમાઉન્ટનો પણ સમાવેશ થાય છે, તે એલોટીને કોઈપણ જાતનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત ચુકવવામાં આવશે.

૧૯. **સમગ્ર કરાર :**

વિષય સંદર્ભે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ મજકુર કરાર તેના શેડયુલ, એનેક્ષ્ચર સહીત સમગ્ર કરાર બનશે અને કોઈ એક કે બધાજ મૌખીક કે લેખીત સમજુતીઓ, અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્રવ્યવહાર, વ્યવસ્થા, જો કોઈ હોય તો, જે પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર એપાર્ટમેન્ટ/બીલ્ડીગ અંગે કરવામાં આવેલ હોય તે બીનઅસરકારક બનશે.

૨૦. **સુધારાનો હકક :**

પક્ષકારોની સંમતિથી જ મજકુર કરારમાં સુધારો–વધારો કરી શકાશે.

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

હાલનાં પક્ષકારો અને તેમની વચ્ચે સ્પષ્ટ સમજુતીથી સંમત થયેલ છે કે, અહીં જણાવેલ તમામ જોગવાઈઓ અને મજકુર પ્રોજેકટને લગત ઉત્પન્ન થતી નીચે જણાવેલ ફરજો એલોટી જો એપાર્ટમેન્ટ ટ્રાન્સફર થયું હોય તો, તો તેની ફરજો પણ ટ્રાન્સફર થયેલી ગણાશે અને તે જે તે 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 નીતિ–નિયમો કે અન્ય લાગુ પડતાં કાયદા હેઠળ રદ અને બીનઅમલી ઠરાવવામાં આવે, તો મજકુર કરારની આવી જોગવાઈઓમાં આ કરારનાં હેતુ સાથે જેટલી વિસંગતતા હોય તેટલો સુધારો કરવો જોઈએ કે રદ કરવી જોઈએ અને જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ જરૂરી હોય તેટલો શકય મજકુર કાયદો કે તે હેઠળ રચવામાં આવેલ તેના નીતિ–નિયમો કે અન્ય કાયદાની સુમેળવવા લાવવી જોઈએ અને આ કરારની અન્ય તમામ જોગવાઈઓ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે સમયથી માન્ય અને અમલી બનશે.

૨૩. **જયાં–જયાં આ કરારમાં પ્રમાણસર હિસ્સો દર્શાવેલ છે તેની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ :**

આ કરારમાં જયાં કહી પણ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે, એલોટીએ આ પ્રોજેકટની અન્ય તમામ એલોટીની જેમ કોઈ કોમન ચુકવણું કરવાનું છે ત્યારે તેનો અર્થ આ પ્રોજેકટના બધા જ એપાર્ટમેન્ટનાં કુલ કાર્પેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર જે તે એપાર્ટમેન્ટનાં કાર્પેટ એરીયા મુજબ સમજવાનો રહેશે.

૨૪. **વધુ બાંહેધરી :**

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, તેઓ દરેક એકબીજાને આવા ઈન્સ્ટુમેન્ટ કરી આપશે, સ્વીકારશે અને પુરા પાડશે અને ઈન્સ્ટુમેન્ટ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે વ્યાજબી રીતે જરૂરી હોય તે જણાવેલ અન્ય ખાસ કાર્ય કરશે અથવા અન્ય વ્યવહારને શકય બનાવવા કે બહાલી આપવા કે ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ કોઈપણ હકકને સંપૂર્ણ બનાવવા કે નીચે જણાવ્યા મુજબ ટ્રાન્સફર કરવા કે આવા કોઈપણ વ્યવહારને સ્વીકૃત ગણવા માટે કાર્ય કરશે.

૨૫. **અમલવારીનું સ્થળ :**

આ કરારની અમલવારી ફકત ત્યારે જ પૂર્ણ થયેલી ગણાશે જયારે પ્રયોજક ધ્વારા તેના અધિકૃત સીગ્નેટરી ધ્વારા પ્રયોજકની ઓફીસ અથવા પ્રયોજક અને એલોટી ધ્વારા અંદરો અંદર નકકી કરવામાં આવેલ અન્ય સ્થળે અથવા નકકી કરે તે કરવામાં આવે અને આ કરાર એલોટી અને પ્રયોજક ધ્વારા કરવામાં આવ્યા બાદ અથવા આ કરાર કરવામાં આવે તે સમયે તેને સબરજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં નોંધણી કરાવવાનુ રહેશે. તેથી મજકુર કરાર આણંદ મુકામે કરવાનો રહેશે.

૨૬. એલોટી અને/અથવા પ્રયોજક મજકુર કરાર તેમજ કન્વેયન્સ/એસાઈન્મેન્ટ ઓફ લીઝને એકટમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં 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 પો.એડી. અને જણાવેલ ઈમેઈલ આઈડી/યુ.પી.સી. ધ્વારા એલોટી અને પ્રયોજકને તેઓનાં નીચે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

<u>એલોટીની વિગતો :</u>

નામ : ....

સરનામુઃ ....

ઈમેઈલ આઈડી : ....

<u>પ્રયોજકની વિગતો :</u>

કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન, ઉ.વ.: ૭૨, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૧૭–મધુવન સોસાયટી, બાવીસ ગામ સ્કૂલ નજીક, અરૂણોદય સોસાયટી રોડ, મુ.વલ્લભ વિદ્યાનગર, તા.જી.આણંદ

<u>ડેવલોપરની વિગતો :</u>

" RUDRA ASSOCIATE" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

(૧) **કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન,** ઉ.વ.: ૭૨, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૧૭–મધુવન સોસાયટી, બાવીસ ગામ સ્કૂલ નજીક, અરૂણોદય સોસાયટી રોડ, મુ.વલ્લભ વિદ્યાનગર, તા.જી.આણંદ

(૨) **પૂર્ણિમાબેન મનીષભાઈ પંચાલ,** ઉ.વ.: ૩૯, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૨૩–કર્મ બંગલોઝ, જલારામ કન્યા હોસ્ટેલ પાસે, મહીવાસ રોડ, મુ. બાકરોલ, તા.જી.આણંદ

(૩) **અમિતાબેન પ્રકાશભાઈ પટેલ,** ઉ.વ.: ૫૫, ધંધો : વેપાર,
રહે. : ૩૩૦–૧, ચબુતરી પાસે, વછેવાડ, મુ. નડીયાદ, તા.નડીયાદ, જી.ખેડા

એલોટી અને પ્રયોજક/ડેવલોપરની ફરજ છે કે, આ કરાર થયા બાદ તેઓ બદલાયેલ તેમનાં સરનામા વિશે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે જાણ કરે, જો તેમ કરવામાં નહીં આવે તો, ઉપરોકત 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 એલોટીનાં કિસ્સામાં પ્રયોજક ધ્વારા તમામ પત્ર વ્યવહાર જે એલોટીનું નામ પ્રથમ હશે તેને અને તે/તેણી ધ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે તમામ ઈરાદા અને હેતુસર કરવામાં આવશે અને તે તમામ એલોટીને બજી ગયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

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

૩૦. **તકરારનું નિરાકરણ :** પક્ષકારો વચ્ચે ઉદભવતી તમામ તકરારોનો નિવેડો પરસ્પર સંમતીથી લાવવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં પરસ્પર સંમતીથી તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો, તેવી તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ અને તેના નીતિ–નિયમો તથા જોગવાઈઓ મુજબ)..................... ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

૩૧. **નિયામકો કાયદો :**
મજકુર કરારને સંલગ્ન કે તેને લીધે ઉદભવતા પક્ષકારોનાં હકકો અને ફરજોને ભારતનાં જે તે સમયનાં લાગુ પડતા કાયદા મુજબ અર્થઘટન

કરવાનું રહેશે અને લાગુ પાડવાનું રહેશે અને આ કરાર માટે આણંદની કોર્ટોને હકૂમત રહેશે.

(૩૨) સદર મીલકત મધુવન સોસાયટીમાં આવેલ છે જેનો **રે.સર્વે નં. ૨૮૮/૧+૨ છે** જે મીલકત હાલનાં દસ્તાવેજમાં જણાવેલ સમગ્ર મીલકત **રે.સર્વે નં. ૨૮૮/૧+૨પૈ.૧૭** કરતાં અલગ આવેલ છે જે મધુવન સોસાયટીનો જ એક ભાગ છે પરંતુ મધુવન સોસાયટીમાં આવેલ કોમનપ્લોટ ઉપરનો હકક તથા કોમનપ્લોટનો વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ હાલનાં તથા ભવિષ્યનાં વેચાણ રાખનારે/ફલેટ ધારકે કરવાનો રહેશે નહીં ફકત વેચાણ આપનાર કુ.અંજના શાંતિલાલ અમીનનો જ રહેશે.

આ વેચાણ બાનાખત પક્ષકારોએ ઉપરોકત જણાવેલ તારીખે ગામ **આણંદ** મધ્યે કરી આપેલ છે અને તેમાં પોત–પોતાની સહીઓ સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી આપેલ છે.

<u>શીડયુલ–૧</u>

(મીલકતનું વર્ણન અને ચર્તુસીમા)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ આણંદ, સબ રજી.ડીસ્ટ્રીકટ આણંદના મોજે ગામ **<u>કરમસદ</u>**, તા.જી.આણંદના **<u>રે.સર્વે નં. ૨૮૮/૧+૨પૈ.૧૭</u>** જેનું **કુલ ક્ષે. ૪૮૬.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૫૩** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"રુદ્ર રેસીડેન્સી"** ના નામથી રહેણાંકનાં ફલેટો બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પ્રોજેકટમાં જેનાં **<u>........ ફલોરનો ફલેટનં. ....</u> જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી.** તથા ફાળે પડતા .... ચો.મી. વણવહેંચાયેલ હીસ્સા સહીતની મીલકત.

બાંધકામનો કારપેટ એરીયા પ્લાન પાસ મુજબ .... ચો.મી.

.... ફલોરનો ફલેટ નં. ....

આ .... ફલોરના ફલેટ નં. .... ની મીલકતનાં ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે :

પૂર્વ :
પશ્ચિમ :
ઉત્તર :

દક્ષિણ :
ઉપર :
નીચે :

<u>શીડયુલ–૨</u>

ફલોર પ્લાન

(કોમન ક્ષેત્રફળ અને સુવિધાઓનાં પ્રકાર અને પ્રમાણ)

એનેક્ષ્ચર – એ

પાસીંગ ડ્રોઈંગ અને એલોટી સાથે સંમત થયેલ વિગત

એનેક્ષ્ચર – બી

રેરા રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષ્ચર – સી

વિગતો અને કોમન એમેનીટીઝ

ઉપરના નામ લખેલ એલોટી પાસેથી આ બાનાખત થયેથી એપ્લીકેશન ફી પેટે અથવા ડીપોઝીટ પેટે રૂા......... મળ્યા છે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોંશીયારીથી, તનમનનાં સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતનાં દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, આણંદ મુકામે કરેલ છે, જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને તથા તેના હાલનાં અને વખતોવખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા. / /૨૦૨૦
સ્થળ: આણંદ
અત્રે...............................મતુ અત્રે..............................શાખ

<u>વેચાણ આપનાર એકતરફવાળા</u> : –

....
(કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન)

....

<u>કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે ત્રીજીતરફવાળા</u> : –

" RUDRA ASSOCIATE"
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

....
(કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન)

....
(પૂર્ણિમાબેન મનીષભાઈ પંચાલ)

....
(અમિતાબેન પ્રકાશભાઈ પટેલ)

– : <u>મીલકતનો ફોટોગ્રાફ</u> :–

મોજે ગામ **<u>કરમસદ</u>**, તા.જી.આણંદના **<u>રે.સર્વે નં. ૨૮૮/૧+૨પૈ.૧૭</u>** જેનું **કુલ ક્ષે. ૪૮૬.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૫૩** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"રુદ્ર રેસીડેન્સી"** પ્રોજેકટનાં **<u>........ ફલોરનો ફલેટનં. ....</u>** વાળી મીલકતનો ફોટોગ્રાફ.

વેચાણ આપનાર : ______________________________

વેચાણ રાખનાર : ______________________________

કન્ફર્મીંગ પાર્ટી : ______________________________

<u>જોડાણ</u>

<u>લખી આપનાર એકપક્ષવાળા :</u>

...
(કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન)

<u>લખાવી લેનાર બીજાપક્ષવાળા :</u>

...

<u>કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે ત્રીજીતરફવાળા</u> : –

" RUDRA ASSOCIATE"
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

...
(કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન)

...
(પૂર્ણિમાબેન મનીષભાઈ પંચાલ)

...
(અમિતાબેન પ્રકાશભાઈ પટેલ)

દસ્તાવેજ નંબર .... તા.....................

: : પરિશિષ્ટ : :

નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટાકલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા / ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **કરમસદ** (મહેસુલી ગામનું નામ) ગામના **રે.સર્વે નં. ૨૮૮/૧+૨પૈ.૧૭** જેનું **કુલ ક્ષે. ૪૮૬.૦૦ ચો.મી. જેનો ખાતા નં. ૩૫૩** વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં **"રૂદ્ર રેસીડેન્સી"** પ્રોજેકટનાં **........ ફલોરનો ફલેટનં. .... જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી.**(સર્વે નં./બ્લોક નં./ટી.પી.નં./એફ.પી.નં. વિગેરે) ની ખેતી/બિનખેતીની મીલકતનો **વેચાણ દસ્તાવેજ** (લેખનો પ્રકાર) લેખ કરી આપેલ છે ?	**હા**
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **............ ચો.મી.** (ચો.મી./હે.આ.ચો.મી./એ.ગું/વીઘા વિ.) ખેતી/બિનખેતીની મીલકત માટેનો લેખ કરી આપેલ છે ?	**હા**
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	**હા**
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	**હા**
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	**–**
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	**–**
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	**–**
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	**હા**
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	**હા**
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે ?	**હા**
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	**હા**

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

....

(કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન)

....

....

<u>કન્ફર્મીગ પાર્ટી તરીકે ત્રીજીતરફવાળા</u> : –

" RUDRA ASSOCIATE"

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

....

(કુ.અંજના શાંતીલાલ અમીન)

....
(પૂર્ણિમાબેન મનીષભાઈ પંચાલ)

....
(અમિતાબેન પ્રકાશભાઈ પટેલ)

(સહી)

સબ રજીસ્ટ્રાર : ....