–:: તુલસી રોયલ ,વડનગરના મકાન નંબરઃ–....નો

કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર લેખ ::–

આજરોજ તાઃ–..........મી માહે મે સને ૨૦૨૧ ના દીને મોજે વડનગર, તા.વડનગર,જિ.મહેસાણાની સીમના નવીન રે.સ.નંબરઃ–૫૩૫૩(જૂનો એકત્રીત રે.સ.નંબરઃ–૪૫૦૦)વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ"**તુલસી રોયલ**"માં આવેલા મકાનો પૈકી મકાન નંબરઃ–.........ની સ્થાવર મિલકત વેચાણ આપવા બાબતનો બાનાખતનો કરાર....

એક તરફવાળા(ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર)

તુલસી ઈન્ફ્રા,મહેસાણા પેઢીનો PAN NO : AANFT 1640G

સરનામું :– એન–૪૦,"નારાયણ"કુનાલ રેસીડેન્સી

રાધનપુર રોડ,મહેસાણા,તા.જી.મહેસાણા ૩૮૪૦૦૨ એ નામથી

મહેસાણામાં ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :–

૧. **શાહ સંતોષબેન નંદકિશોર**

ઉ.વ.આ :–૫૪,ધંધો :– ઘરકામ/વેપાર

રહે :– બી/૧૦૦૧,દર્શનમ સ્પેલેન્ડોરા,અક્ષર પેવેલીયન પાસે, ભાયલી,વડોદરા,તા.જિ.વડોદરા,ગુજરાત ૩૯૧૪૧૦

સદર ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગનું પ્રમાણ ૫૧% છે.

૨. **શાહ લેખરાજ સીતારામ**

ઉ.વ.આ :–૫૪,ધંધો :– વેપાર

રહે :– એન–૪૦,નારાયણ કુનાલ રેસીડેન્સી, સહારા ટાઉનશીપ સામે,રાધનપુર રોડ,મહેસાણા તા.જી.મહેસાણા ૩૮૪૦૦૨.

સદર ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગનું પ્રમાણ ૨૭% છે.

૩. **પ્રજાપતિ શૈલેષ નારાયણભાઈ**

ઉ.વ.આ :–૩૩,ધંધો :– વેપાર

રહે :– ૪૦,અંબિકા ટેલીકોમ,ટી.બી.હોસ્પિટલ રોડ મહેસાણા,તા.જી.મહેસાણા ૩૮૪૦૦૨.

સદર ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગનું પ્રમાણ ૧૫ % છે.

૪. **પ્રજાપતિ ઉમરાવ સીતારામ**

ઉ.વ.આ :–૩૫,ધંધો :– વેપાર

રહે :– ૨૪૯,રાજધાની ટાઉનશીપ, રાજધાની ટાઉનશીપની અંદર,રાધનપુર રોડ,મહેસાણા.

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં પ્રમોટર અથવા એક પક્ષવાળાએ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

એલોટી/બીજા પક્ષવાળા(લેનાર સભ્ય)

શ્રી

ઉ.વ.આઃ–

રહે :–

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં એલોટી અથવા બીજા પક્ષવાળાએ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

(૧) અમો આ લેખ લખી આપનારા–મિલકત માલીકનાની માલીકીવાળી અને પ્રમોટર/આયોજકનાની કબજા ભોગવટાની જમીન–મિલકત કે જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડનગરના **મોજે ગામ વડનગરની સીમમાં** આવેલી **નવીન રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ–૫૩૫૩**(જૂનો એકત્રીત રે.સ.નંબરઃ–૪૫૦૦)વાળી બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૯૨.૦૦ ચો.મી.નાં સુમારે છે.તે બીનખેતી થયેલ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડે ખાતા નંબરઃ ૪૪૭૭ થી સ્વતંત્ર નામે ખાતે ચાલે છે.તે બીનખેતી થયેલ જમીનમાં પૂર્વ દિશાએ આવેલ નેળીયા(રોડની)આશરે ૬૯૧.૭૯ ચોરસમીટર જમીન બાદ કરતાં સ્થળ ઉપર બાકી રહેતી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૬૦૦.૨૧ ચોરસમીટરનાં સુમારે છે,તે **જમીનમાં કુલ પ્લોટો નંગ :–૩૩,પ્લોટ નંબર ૧ થી** ૩૩ પ્લોટો પાડવામાં આવેલા છે,તે જમીનમાં**''તુલસી રોયલ''**નામથી સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(જેમને હવે પછી સદર કરારમાં'પ્રોજેકટ લેન્ડ''તરીકે સંબોધવામાં આવશે.)તે મિલકત પ્રમોટરને વેચવા માટ સહમત થયેલ છે/પ્રમોટરને વેચાણ આપેલ છે.)

સદર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અમો એક તરફવાળા/પ્રમોટરે વડનગર સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબરઃ–૧૮/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ રજિ.વેચાણ લેખ નંબરઃ–૧૨૭૬ થી દેસાઈ કનુભાઈ લાલજીભાઈ,રહેઃ– મહેસાણાવાળાની પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે.

(૨) જોગ પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે,જોગ વેન્ડર લેસર(ભાડે આપનાર)/મુળ માલીક/પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે જોગ પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે.જેમાં રહેણાંક માટેની મિલકત આવેલ છે.

(૩) જોગ અમો લખી આપનાર–પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન વડનગર ખાતે નં.(રેરા નં.)..થી નોંધણી કરાવેલ છે.જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે પરીશીષ્ટ–બ માં સામેલ છે.

(૪) તમો લખી લેનાર/એલોટી ધ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધીત તમામ દસ્તાવેજ,ડીઝાઈન અને સ્પેશીફીકેશન, જે તેમના આર્કિટેક જગદીશભાઈ પી.ચૌધરી જેનો લાયસન્સ નંબરઃ–MUN.LIC.NO

: MSN/EOR/01 ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે,તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીયલ એસટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ,૨૦૧૬(સદર કરારમાં"સંબંધીત એકટ")માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે,અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

(૫) સદર યોજનાની કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટરના વકીલશ્રી ....તાઃ–..............ના રોજ ઈશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણીત નકલ,ગામ નમુના નંબર ૬ તથા ૭ અને ૧૨ અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડ,જેના પર મિલકત બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડની માહીતી એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે.

(૬) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટર ધ્વારા સૂચિત લે આઉટ પ્લાનની પ્રમાણીત નકલ અને તે અનુસાર બાંધવામાં આવનાર મિલકતને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલ પણ એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

(૭) અમો પ્રમોટરે સંબંધીત સતામંડળ/સતા મંડળો પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન એલીવેશન,સેકસન વગેરેની લગતી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ જયારે બાકી પડતી મંજુરીઅખો સમય–સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે,જેથી સદર મિલકતનું કંપલીશન સટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે.

(૮) સદર યોજના અંગે પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સતામંડળ અને/અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા કેટલી શરતો,નિયમો,નિયંત્રણો અને અંકુશ લાધવામાં આવેલ છે,જેનું પાલન પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલન પૂર્તતા થયેથી જ સંબંધીત સ્થાનિક સતામંડળ તરફથી કંપલીશન કે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઈશ્યુ કરવામાં આવશે.જત પ્રમોટરે સુચીત પ્લાન અનુસાર સદર સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

(૯) આ લેખ લખી લેનારા/એલોટીએ સદર યોજનામાં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે વર્ણવેલ છે તેનું વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી,તે અંગે માંગણી કરેલ છે.સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીમત રૂા...................../–અંકે રૂપિયા................પુરા નકકી કરેલ છે,જેના બાનાપેટે રૂા...................../–અંકે રૂપિયા.............. પુરા જે નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુંનામ

(બાકીની અવેજની વિગત નીચે એનેક્ષર મુજબ ચુકવવાની રહેશે.)

(૧૦)સદર કરારમાં તમામ પક્ષકારોએ સમાવીષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધીન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

(૧૧)સદર એકટ/અધિનીયમની કલમ ૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર મકાનના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક છે, તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદરકરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે.

(૧૨)સદરકરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા એલોટી/લખી લેનારાને ફાળવવામાં આવનાર મિલકતના વેચાણ અવેજની સામે અવેજની આંશીક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ/બાનાપેટેપ્રમોટર/આયોજકનાને એલોટી/લખી લેનારાએ નીચે વિગતે વર્ણવેલ એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવેલા છે, અને બાકી પડતા નાણાં/અવેજની રકમ એલોટી/લખી લેનારાઓએ નીચે વિગતે વર્ણવેલ એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબના ચુકવેલા છે અને બાકી પડતા નાણાં/અવેજની રકમ એલોટી/લખી લેનારાએ પ્રમોટર/આયોજકનાને નકકી થયા મુજબ ચુકવણી આપવા બંધાયેલા/સહમત છીએ.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ મૌખિક સમજૂતી અનુસાર, પ્રમોટર/આયોજક નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન–મિલકત વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી/લખી લેનારા ખરીદવા સહમત થયેલા છે.

આથી, બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધીન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

૧. પ્રમોટર સ્થાનિક સતા ધ્વારા જે તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ મિલકત જે"**તુલસી રોયલ**"તેનું બાંધકામ કરશે, સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના મિલકતની ડીઝાઈન પર પ્રતિકૂળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈપણ સરકારી સતા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયેલ હોય.

૨. ઉપરોકત યોજનામાં આવેલ મકાન નંબર...........જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા................ચો.મી.છે, જેનો કારપેટ એરીયા................ચો.મી તથા બાલ્કની એરીયા..........ચો.મી.તથા ઓપન ટેરેસ..........ચો.મી.અને પાર્કીંગ એરીયા............ચો.મી.તથા વરાડે પડતો વણ વહેંચાયેલ રોડ રસ્તાનું

માપ..............ચો.મી છે(કારપેટ એરીયાના અર્થમાં ઉપયોગમાં લેવાનારા પૂર્ણ બાંધકામનો એરીયા કે જેમાં બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકઝકયુલીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર અને દાદરનો વિસ્તાર બાદ કરી,મિલકતની માત્ર આંતરીક પાટીશન દિવાલો ધ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.

—: એનેક્ષર :—

ક્રમ	બાંધકામપૂર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની રકમ	ટકાવારી
૧	બુકીંગ સમયે		૧૦%
૨	વેચાણ કરાર થયેથી		૩૦%
૩	મિલકતના પ્લીંથ લેવલના કામથયેથી		૪૫%
૪	આર.સી.સી.સ્ટ્રકચર કામ થયેથી		૭૦%
૫	દિવાલોનું ચણતર,પ્લાસ્ટર,ફલોરીંગ બારી દરવાજાની કામગીરી પૂર્ણ થયે		૭૫%
૬	સેનેટરી ફીટીંગ,દાદર,લીફટ વોલ,ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પૂર્ણ થયે		
૭	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર,એલીવેશન પ્લમ્બીંગ ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયે		૮૦%
૮	ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ,એન્ટ્રન્સ લોબી,પેવમેન્ટ એરીયા ઈત્યાદીની કામગીરી પૂર્ણ થયે		૯૫%
૯.	બીયુસી મળેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા,કબજો સોંપતા સમયે		૧૦૦
	કુલ		

(બી) સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ આ સાથે નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષર માં લખ્યા/જણાવ્યા પ્રમાણે નકકી કરવામાં આવેલ છે,કે જે લખી લેનાર/એલોટીનાએ અમો,પ્રમોટર/આયોજકનાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(સી) સદર કરારમાં સહી કરતા પહેલા,સહી કરતી વખતે એલોટી/લખી લેનારાએ,પ્રમોટર/આયોજકને નીચે વર્ણવેલ વિગત મુજબ એનેક્ષરમાં લખ્યા/જણાવ્યા મુજબ એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે(કે જે કુલ અવેજના ૧૦% થગી વધુ ન હોઈ,તે રીતે, અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના અવેજની રકમ પ્રમોટર/ આયોજકની નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

<u>ચુકવણી પધ્ધિતી :–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા નીચે જણાવેલ એનેક્ષરમાં લખ્યા/જણાવ્યા મુજબના સ્લેબ પ્રમાણેમાં ગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમયમર્યાદામાં લખી લેનારા/એલોટી તમામ રકમ ચુકવણી કરશે,તે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા ઈન્ટરનેટ બેંકીગ પધ્ધતિ મુજબ અમો આયોજક ભાગીદારી પેઢીના નામે ચુકવવાની રહેશે.

પરંતુ જો લખી લેનારા/એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરાશે કે ચુક થશે,તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એમસીએલઆર ૨% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ સહ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧ (સી) સદરહું કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે તે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દરો મુજબ જી.એસ.ટી,સર્વિસ ટેક્ષ,સેસ તથા અન્ય કર–વેરા વગેરે જે આયોજક/પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધીત ચુકવવાના હોય,તે આયોજ/પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે લખી લેનારા/એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે,તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધીત કરવેરાઓનો વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય કે ગણવાનો રહેશે નહી.

૧ (ડી) સદર કુલ કિંમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સતાધિકારી કે સ્થાનિક સતાવાળાઓ/સરકાર ધ્વારા વખતો વખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે,પ્રમોટરએ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સતાવાળાઓ ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પોથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફેકશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે,જે ફકત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧ (ઈ) પ્રમોટર/આયોજક પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે,લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેણી ચુકવણી બદલ લખી લેનારા/ એલોટીને તેટલે સમય માટે વાર્ષિક એમસીએલઆર ૨% ના છુટનો લાભ આપી શકશે પ્રમોટર/આયોજક,લખી લેનાર/એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટછાટના દરમાં ફેરફાર કરી શકશે નહી કે પાછા ખેંચી શકશે નહી.

૧ (એફ)સદર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે,જેમાં ૩% વધઘટની સ્વીકાર્ય રહેશે,પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે,જો તેમાં સુચીત કારપેટ એરીયામાં ઘટ

પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે લોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક એમસીએલઆર ૨% વ્યાજના દરે,જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે,ચુકવવાની રહેશે,જો સુચીત કારપેટ એરીયાને આગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે.આ બધુ નાણાકીય સમાયોજન સદર કરારના મુદા નં.૧(એ)માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસમીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧ (જી) લખી લેનારા/એલોટી,પ્રમોટર/આયોજકને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી ધ્વારા ચુકવાયેલ હોય તેને કોઈપણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી પ્રમોટર સામે કોઈપણ પ્રકારની દલીલ કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહી.

નોંધ :– થનાર બાંધકામ અંગે પેટા–મુદા(ખ)માં જણાવેલ રકમના હપ્તાઓનું નકકી થયા મુજબ/અનુસાર પેટા વિભાગીકરણ કરવામાં આવશે.

૨.૧) આથી પ્રમોટર સદર પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને મિલકતની સોંપણી કરવા દરમ્યાન સંબંધીત સ્થાનિક સતામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો,નિયમો,અંકુશો અને નિયંત્રણો,જે કાંઈ હોય તે,સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે,અને સદર મિલકત સંબંધીત ઓકયુપન્સી અને/ અથવા કમ્પલીશન સટીફીકેટ મેળવી લેવાની ખાતરી આપે છે.

૨.૨) સમય એ પ્રમોટર તેમજ એલોટી બંને માટે મહત્વપૂર્ણ છે, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કંમપલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંને,જે લાગુ પડતુ હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને મિલકત સહીત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

× તેવી જ રીતે,એલોટી તેને ચુકવવાના થતાં નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોકત પેમેન્ટ પલાનમાં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને એગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર ધ્વારા સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાંઆવેલ હોય.

૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે,કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ૧.૨૦ મુજબ ૫૬૦૦.૨૧ ચો.મી છે તે પૈકી ૩૧૮૬.૨૫ ચો.મી. મુજબ ઉપયોગમાં લેવામાં આવશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સંબંધીત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમાં વધારો શકશે.

પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં ૧.૨૦ મુજબ ૫૬૦૦.૨૧ ચો.મી.ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગમાં લીધેલ છે,અને એલોટીએ સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે.તેવી સમજૂતીના આધારે પરીશીષ્ટ—૨ માં જણાવેલ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૪.૧ જો પ્રમોટર/આયોજક સદર પ્રોજેકટ/યોજના સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય,તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટીને, જો તે પ્રોજેકટમાંથી નામ પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% ના લેખે એલોટીને ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને, મિલકતનો કબજો સોંપતા સુધી,વ્યાજ ચુકવશે,તેજ રીતે એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર,કરારની શરતોને આધીન,જે તારીખથી રકમ બાકી હોય,તેના પર વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨% લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલા છે.

૪.૨ ઉપરોકત મુદામાં જણાવ્યા પ્રમાણે પ્રમોટર/આયોજકના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ(તેમજ સંબંધીત સ્થાનિક સતા મંડળ ધ્વારા તે રકમ પર લેણા નીકળતા કરની રકમ સહીત)સમયસર આપવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંની હપ્તા ચુકવવામાં કસુર થયેથી,પ્રમોટરને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે,પ્રમોટર આ માટે લખી લેનાર/એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમાં રજી.પોસ્ટ ધ્વારા એલોટી ધ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ—મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરાશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલલંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે,જો લખી લેનાર/એલોટી પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા સુચીત ઉલંઘનોનું જણાવેલ નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર/આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં,આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં પ્રમોટર/ આયોજક લખી લેનાર/એલોટીને તેના ધ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈપણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ)૩૦ દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫) પ્રમોટર/અયોજક ધ્વારા સદર વેચાણ આપવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનટરીને લગતાં ફીકચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિદ્યાઓની બ્રાન્ડ અથવા કિંમત વગેરેનું વર્ણનવાળી પરીશીષ્ટ—સી માં કરેલ છે.જે મુજબ ગણાશે.

૬) પ્રમોટર એલોટીને સદર મિલકતનો કબજો મોડામાં મોડા તારીખ :— ૨૮/૦૨/૨૦૨૪ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશો, જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતી જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણના બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર સદર એગ્રીમેન્ટના મુદા નં.૪.૧ મુજબ એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહીતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર છે જ

× જોકે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર/આયોજક કબજો સોપવાના સમયગાળામાં વધારો, મેળવવાને હકકદાર રહેશે, જો સદર મિલકતનું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધેલ વિલંબીત થયેલ હોય :—

(I) યુધ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી(કુદરતી)આપતિ

(II) નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને/અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સતામંડળ/કોર્ટનું નોટીફીકેશન

૭.૧) કબજો લેવાની કાર્યવાહી :— પ્રમોટર/આયોજક સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળ્વ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબના નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર/અયોજક એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે, પ્રમોટર/આયોજકના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતની પૂર્તતા કે કરી આપશે, પ્રમોટર/આયોજક ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દીન—૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા લેખીતમાં આથી વેચાણઆપવા નકકી કરેલ મિલકતનો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, લખી લેનાર/એલોટી દીન—૧૫ માં આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લેશે.

૭.૩) લખી લેનાર/એલોટી ધ્વારા આથી વેચાણઆપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવામાં ચુક થવી :— ઉપરોકત મુદામાં જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી, લખી લેનાર/એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર/ આયોજકને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો સોંપશે, જો લખી લેનાર/ એલોટી ઉપરાંત મુદાઓમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતાં મેનટેન્નસ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૭.૪)અમો પ્રમોટર/આયોજક આથી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએકે આથી વેચાણઆપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ઉપરોકત કાયવાહીઓ પરીપૂર્ણ કરેથી,તમો લખી લેનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા અથવા કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળેથી વર્ષ ૫(પાંચ) સુધીની સમયમર્યાદામાં સદર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના સ્ટ્રકચરને ક્ષતિ અથવા કામગીરી કરે બાંધકામી ગુણવતામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન એલોટીના ધ્યાનમાં લાવે,તેવા સંજોગોમા,શકય હોય તેવી ક્ષતિઓ/નુકશાન પ્રમોટર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો,લખી લેનારા/એલોટી,પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધિતીએ વળતર મેળવવા હકકદાર છે,પરંતુ કબજોફળ સુપ્રત કરેથી અથવા કંપલીશન મળેથી ૫(પાંચ)વર્ષના સમયગાળા દરમ્યા અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય,તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી,ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈઓની ક્ષતિપૂર્તિઓ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી,અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારાઓ ધ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ્સ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તો,તે અને મટીરીયલ્સ/સામગ્રી / વસ્તુઓમાં કંપની/ઉત્પાદક ધ્વારા અપાયેલ ગેરંટી–વોરંટી એ કે મેનટેન્નસ શિડયુલનું પાલન ન થયુ હોય,તેવા સમય–સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી,તેવી સ્પષ્ટતા–શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૮) લખી લેનાર/એલોટીને ફાળવવામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો વાપર,ઉપયોગ ફકત જે તે નકકી થયા મુજબના હેતુ પ્રમાણે કરી શકશે અથવા અથવા તો તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે,અને ગેરેજ/પાર્કીગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરી શકશે.

૯) અમો લખી આપનારા આથી,સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર યોજનાની એફ.એસ.આઈના હકકો,કોમન સર્વીસીસ–કોમન એરીયાની જમીન,કોમન પ્લોટ, કોમન રોડ–રસ્તા વગેરેના સંપૂર્ણ હકકો યોજનાના એસોસીએશન યા વિકાસ મંડળ ને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ,તેના નિતી–નિયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે,કે જે અન્યને વેચાણ કરી કરાવી શકાશે નહી અને ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ/બીયુપરમીશન મળ્યા બાદ યોજનાના એફ.એસ.આઈના હકકો કોમન સર્વીસસ કોમન એરીયા,કોમન પ્લોટ,કોમન રોડ રસ્તા વગેરેના હકકો એસોસીએશનના યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશેતેવી સ્પષ્ટતા સમજુતી સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૯.૧)પ્રમોટર/અયોજક ધ્વારા સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત તેમજ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખીત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દીન–૧૫ ની અંદર સદર પ્રમોજેક લેન્ડ અને મિલકત સંબંધીત તેના ભાગે પડતા હીસ્સાની રકમ

જેવી કે સ્થાનીક કરવેરા,બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનીક સતામંડળ અને અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ પાણી ચાર્જ,વીમો,કોમન લાઈટ, રીપેર અને કર્લક,ચોકીદાર ,સ્વીપર વગેરેના પગાર અને યોજનાના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે,જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના ના થાય ત્યાં સુધી લખી લેનાર/એલોટી પ્રમોટર/આયોજકને આવી ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે,લખી લેનાર/એલોટીએ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જયાં સુધી લખી લેનાર/એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હીસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર/આયોજકને વૈકલ્પીક/કામચલાઉ/માસીક યોગદાન પેટે રૂા............./–પુરા આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે,લખી લેનાર/એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય,ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટર/આયોજકને હસ્ત રહેશે.

૧૦.)લખી લેનાર/એલોટી ધ્વારા સદર આ કરારમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય,સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી લખી લેનાર/એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર/આયોજક સુચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે,અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.

૧૧) લખી લેનાર/એલોટી/પ્રમોટર આયોજકને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા,તેના નિયમો,બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે રૂા................../–પુરા કાનુની ખર્ચ પેટે,જેમાં પ્રમોટર/આયોજકના એટર્ની/ એટ–લો/વકીલની ફી સામેલ છે,ચુકવશે.

૧૨) તબદીલ–વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર યોજનાની ઈમારત કે વિગતે ભાડાપટે આપતા સમયે,લખી લેનાર/એલોટી,પ્રમોટર/આયોજકને આવી સોસાયટી,અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે, પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી કે ભાડાપટ્ટાની નોંધણી સમયે,લખી લેનારા/એલોટી,પ્રમોટર આયોજકને આવી અપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણપેટે ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પડયુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩) અલગતા બાબતઃ

આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ

પડી શકે તેમ ન હોય તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા,નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે,અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે,તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૪) વિવાદનો ઉકેલ/કાનુની બાબત અને શાશન/સંચાલન વ્યવસ્થા :–

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સમજુતી–સંમતીથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ)એકટ,૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે,અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેનું નીરાકરણ જે તે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે.

આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક,ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમય અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે,અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે,તેવી સ્પષ્ટતા –સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૧૩.)પ્રમોટરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :–

(એ) પ્રમોટર/આયોજક પાસે જમીનના ટાઈટલ સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલે છે,તથા જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરવા–કરાવવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે,તથા તેમજ પ્રમોટર/આયોજક યોજનાના અમલીકરણની વાસ્તવીક ,ભૌતીક અને કાનુની અધિકારો અને જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટર/આયોજકે યોજનાના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતામંડળની મંજુરીઓ મેળવેલ છે,તથા યોજનાને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) સદર યોજના હેઠળની જમીન કે યોજના ઉપર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાય અથવા વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહીઓ કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) સદર યોજના હેઠળ જમીન કે યોજના અંગે કે વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ,લાઈસેંસ અને પરમીટ કાયદેસર માન્ય છે,તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવેલ છે,વધુમાં પ્રમોટર/આયોજક હંમેશા યોજના તથા યોજનાની જમીન તથા તેમાં કરેલ બાંધકામ તથા કોમન એરીયા સંબંધીત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(એફ)પ્રમોટર/આયોજકને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે,અને તેણે કોઈપણ પ્રકારે એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબતે કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરાર અન્વયે લખી લેનારા/એલોટીના ઉત્પન્ન થનાર અધિકાર,હકક હિતને બાધ આવનાર નથી કે તેનું હનન થતુ નથી.

(જી) પ્રમોટર/આયોજક આ યોજનાનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ એવા લેખો–લખાણો લખેલ/કરેલ નથી,જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે લખી લેનાર/એલોટીના સદર આ કરારથી ઉત્પન્ન થતાં અધિકારોનું હનન થતુ નથી કે થનાર નથી.

(એચ)આ કરાર અન્વયે પ્રમોંટર/આયોજકએ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂઈએ એલોટીને સદર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.

(આઈ)વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પ્રમોટર/આયોજક,વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો લખી લેનાર/એલોટીને સોપશે તથા યોજના પૂર્ણ યોજના પૂર્ણ થયે કોમન એરીયાનો કાનુની ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એસોસીએશનને સોપશે.

(જે) પ્રમોટર/આયોજક,સદર યોજના સંબંધીત સમક્ષ સતા અધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદીત સરકારી લેણાં,દર,ચાર્જીસ તથા અન્ય નાણાંની લેવી દેવી,વસુલાત,પ્રિમીયમ,નુકશાની અને દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(કે) સદર યોજના બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સતામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનુની નિયમ,સરકારી વટહુકમ, જાહેરનામું(મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહીત)પ્રમોટર/આયોજકને બજાવવામાં આવેલ નથી કે આજદીન સુધી મળેલ નથી.

(આઈ)અમો પ્રમોટર/આયોજક આ કરાર કરે તે પછી મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી,અથવા તેના પર કોઈ બોજો(ચાર્જી)ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે,તો તત્પરતા સમય માટે અમલમાં

હોય તેમ છતાં,આવો શાનગીરો કે બોજો,મિલકત લેનારા અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૪) લખી લેનાર/એલોટીઓ અથવા જેમના ફાળે મિલકત આવે તેઓ,પ્રમોટર આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે કે :–

(એ) સદરહું વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો મેળવ્યા તારીખથી મિલકતને સારી અને સુરક્ષીત સ્થિતીમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે,તેમજ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં મિલકત આવેલ છે તે યોજના અંગેના નકકી થયા મુજબના એલીવેશનમાં કે કલર કામમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી જે નિયમો,નિયંત્રણો કે પેટા–નિયમોની વિરુઘ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો એસોસીએશન કે સ્થાનિક સતાધિકારીઓની પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહી.

(બી) સદરહું આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી,જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે સ્થાનિક સતા અધિકારી ઘ્વારા પ્રતિબંધીત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહી અને રાખી શકશે નહી તથા ભારેખમ/મોટી વસ્તુઓની કે વાહનોની હેરફેર વખતે યોજનાના કામેન રસ્તા/પેસેજ કે યોજનાના અન્ય ખુલ્લા ભાગમાં કે મુખ્ય પ્રવેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થવા સંભવ હોય,તેની હેરફેર વખતે પુરતી કાળજી રાખવી અને જો લખી લેનાર/એલોટી ઘ્વારા કે તેઓ અંગે હેરફેર કરનારા અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવુ કોઈ નુકશાન થાય,તો આવા નુકશાનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે લખી લેનાર/એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(સી) લખી લેનારા/એલોટી ઘ્વારા આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા પ્રમોટર/આયોજક ઘ્વારા કરાયેલ કામ મુજબ યોગ્યતા સ્થિતી સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે,તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિકારીઓના નિયમ,નિયમન,શરતો વગેરે વિરુઘ્ધ એવુ કૃત્ય કરવાનું કે તેનો ભંગ કરવાનો રહેશે નહી,તેમ છતાં કોઈ એવુ થાય તો તે તેવા સંજોગોમાં લખી લેનાર/ એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે અને ગણાશે અને નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જેના અંદર–બહારના ભાગમાં કોઈપણ તોડફોડ કરવાનો પ્રસંગ આવેલ તો પ્રમોટર/આયોજકને જાણ કરીને કરવાની હોઈ,તેમજ યોજના નકકી થયા મુજબના એલીવેશન/દેખાવમાં કે બ્રાહય કલર સ્કીમમાં

કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી,તથા યોજનાના સામુહીક વપરાશના અન્ય ભાગો તથા સામુહીક વપરાશ અંગેની ગટર–ડ્રેનેજની પાઈપો,કોમન રોડ રસ્તાઓ તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતીમાં જાળવી રાખવામાં રહેશે.

(ઈ) લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા એવુ કોઈપણ કાર્ય કે બાબત કરવુ નહી કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહી જેનાથી યોજનાની જમીન કે યોજનાને અથવા સામુહીક વપરાશની ચીજવસ્તુઓ કે તેના કોઈપણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રીમીમયની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.

(એફ)લખી લેનારા/એલોટીનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જયાં છે,તે મિલકતના કંપાઉન્ડમાં કે કંપાઉન્ડની બહાર રોડ રસ્તાઓ કે કોમન પ્લોટમાં અથવા યોજનાની અન્ય ખુલ્લી જમીનના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તેવો કચરો, એઠવાડ કે અન્ય કચરો ફેકશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કરશે નહી.

(જી) પ્રમોટર/આયોજક કે સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તો યોજનાની સામુહીક વપરાશની સ્ટ્રીટલાઈટો અથવા બોરીગ અન્વયે વીજળી,પાણી જેવી સુવિદ્યાઓ માટેની લખી લેનારા/એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હીસ્સાની રકમ ચુકવવી દેવાની રહેશે.

(એચ)સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા યોજનાના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા,વોટરચાર્જીસ,વિમા પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારના તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો તેમાંથી ફાળે પડતી રકમ લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા ભોગવવાની રહેશે.

૧૫) મિલકતના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ લખી લેનારા/એલોટી પાસેથી પ્રમોટર/આયોજકને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વેચાણ કીમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તેના વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે ત્યાં સુધી એલોટી સદર મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કે પેટા ભાડે આપી શકશે કે અન્ય આશયથી સહીયારો વાપર ,ઉપયોગ કરવા આપી શકશે નહી અને લખી લેનારા/એલોટીએ પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા માંગણી મુજબ વેચાણ કીમતી સંપૂર્ણ રકમ અને સ્ટેમ્પડયુટી,નોધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગીક ચાર્જની રકમ વગેરે ખર્ચની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેખની કાર્યવાહીઓ મુલતવી રાખવા પ્રમોટર/આયોજક હકકદાર છે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈઓના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ કોઈપણ કાર્યવાહી કે સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓ મુજબ લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર લખી લેનારા/એલોટી જ સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(એ) સંપૂર્ણ મેનન્ટેન્નસ(જાળવણી–સાચવણી)ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

લખી લેનાર/એલોટી આથી કબુલ કરીએ છીએ કે મિલકતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવેલ છે કે યોજનાની સાચવણી–જાળવણી નીભાવણી સમજુતીથી કરવામાં આવેલ કે વિકાસ મંડળ કે ફેડરેશનની રચના થાય તેવા સમયે એસોસીએશન કે વિકાસ મંડળ કે ફેડરેશનની રચના થાય તેવા સમયે એસોસીએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેના ધ્વારા નિમણૂક થયેલ મેનટેન્નસ કમીટી)ધ્વારા નકકી કરાવવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેનટેન્નસ ચાર્જીસની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે,તેમજ મેનટેન્નસ કમીટી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તમામ એલોટીની જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આર્ધારીત રહેશે,સદર પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતનો વણવહેંચાયેલો કોમન એરીયાના હીસ્સાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરી શકે અને તેના ઓકયુપન્સીના હકકો સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં હકકો અમો પ્રમોટર જતો કરીએ છીએ.

(બી) સમારકામ માટે મિલકતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેન્નસ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને,અથવા તેના એજન્ટને યોજનામાં કે તેના રોડ–રસ્તા,કોમન પ્લોટની જગ્યામાં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં જરૂરી મેનટેન્નસ સેવા પુરુ પાડવા માટે પ્રવેશના હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીશેન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેનટેન્નસ એજન્સી ને,અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય ને અનિવાર્ય સંજોગોમાં હોય)કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવામાટે યોજના કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

(સી) મિલકત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીઓના નિયમ, નિયમન વગેરેનો ભંગ થાય નહી તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ

સતાધિકારીઓના નિયમોનું ઉલંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(મકાનમાં /સોસાયટીમાં)વધારો કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે જે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દીવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે,પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમૂણંક કરેલ મેનટેન્નસ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિધુતપથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૬) લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા કાનુન,જાહેર વગેરેનું પાલન બાબત :–
લખી લેનાર/એલોટી યોજનાની સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો,નિયમો, નિયમન,જાહેરાતની તથા આ ખાસ યોજના માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે લખી લેનારા/એલોટી આ કરાર કરે છે.લખી લેનારા/એલોટી આથી બાંહેધરી લખી આપીએ છીએ કે મિલકત સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૭) પ્રમોટર/આયોજક ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

યોજનાના પ્રમોટર/આયોજક આ કરારમાં સહી કર્યા ત્યારબાદ આ કરાર હેઠળ ની મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવી મિલકત કબુલ કરેલ હોય તે લખી લેનારા/એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૮) બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા આ કરાર લખી લેનારા/એલોટીને મોકલી આપવાની જયા સુધી આ કરાર લખી લેનારા/એલોટી,તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટર/આયોજકને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર/આયોજક માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના તમામ પરીશીષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે.આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર

એલોટમેન્ટ કરાર,પત્ર વ્યવહાર,વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કંઈ આ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૨૦) સુધારા/દુરસ્તીનો અધિકાર :–

સદર કરારમાં સુધારા કરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો તે બંને પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ લખી લેનારા/એલોટી તથા ઉતરોતર લખી લેનારા/એલોટીને લાગુ પડવા બાબતની જોગવાઈ :–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ યોજના સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મિલકતના લખી લેનારા/એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત નકકી થયેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

૨૨) અલગતા બાબત :–

આ લેખ હેઠળની કોઈ જોગવાઈઓ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય,તો લેખની તે જોગવાઈઓ આ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા,નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે,તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૩) વિવાદ ઉકેલ/કાનુની બાબત અને શાશન/સંચાલન વ્યવસ્થા :–

અમો આથી લખીએ છીએ કે આપણી નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબતે ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વગેરે બાબત અરસપરસ સમજુતી–સંમતીથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ–૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે અને તેમ થવામાં પણ નિષ્ફળ જવાય કોર્ટ રાહે તેનું નિરાકરણ જે તે કસુરદાર પક્ષના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે.

આ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક,ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે,તેવી સ્પષ્ટતા શરત સાથે સદર કરાર લખી આપેલ છે.

૨૪) વધારાની ખાત્રી :–

બંને પક્ષકારો કબુલ રાખેલ છે કે આથી નિશ્ચિત કર્યા મુજબ લખાણો/દસ્તાવેજ તથા યોજનાની કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા બીજી રીતે વિચારણા કરવામાં આવે અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે,તથા તે મુજબ જરૂરી લખાણો/દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર/આયોજક તથા લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા અરસપરસ થાય મુજબ આ કરાર પ્રમોટર/આયોજકની કચેરીને અથવાપ્રમોટર/આયોજકના અધિકૃત સહી કરનારા કર્તા ધ્વારા અન્ય સ્થળ જરૂરીયાત મુજબ સહી થયા પછી અથવા લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સરકારી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬) નોંધણી :–

લખી લેનારા/એલોટી અથવા પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ(વેચાણ દસ્તાવેજ)નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર/આયોજક તે ઓફીસમાં હાજરી આપી હાજર થઈ સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭) સુચનાઓ :–

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ/લખેલ સુચનાઓ લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટર/ આયોજકને તેમના નીચે નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસટર ટપાલથી અથવા સુચીત ઈ/મેઈલ આઈડી પર મોકલવામાં આવશે,તો તે યોગ્ય તે રીતે પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે.

(૧) **લખી લેનારા/એલોટીનું સરનામું :—**
નામ :—
સરનામું :—
ઈમેલ આઈડી :—
(૨) **પ્રમોટર/આયોજકનું સરનામું :—**
પ્રમોટર(બિલ્ડર)નું નામ :—
સરનામું :—
ઈમેઈલ આઈડી :—

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં કે ઈમેઈલ આઈડીમાં ફેરફાર થાય,તો લખી લેનારા/એલોટી તથા પ્રમોટર/આયોજકોએ એકબીજાને ફરજીયાત તેની જાણ કરવાની રહેશે,અને જોતેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર વ્યવહાર જે તેને મળેલ હોઈ,મળ્યા હોવાનું માની,તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮) સંયુકત લખી લેનારા/એલોટીઓ :—

સંયુકત લખી લેનારા/એલોટી(એક કરતા વધુ)હોય તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા લખી લેનારા/એલોટીએ આપેલ હોય તે સરનામે અથવા ઈમેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવશે તેમજ તે તમામ લખી લેનારા/એલોટીઓને મળેલ હોઈ,મળ્યા હોવાનું માની,તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૯) સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :—

આ વેચાણ કરાર અથવા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ લખી લેનારા/એલોટીએ ભોગવવાનો હોઈ,તે રકમની ચુકવણી તેઓએ કરવાની રહેશે.

૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :—

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન,શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વગેરે બાબત અરસપરસ સમજુતી—સંમતીથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ—૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧) શાસન/સંચાલક વ્યવસ્થા :—

આ સદર કરારની હેઠળ પક્ષકારોના ઉતપન્ન થતા હકક,ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાઓનું અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે,અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

આ કરારના આપણે તમામ પક્ષકારોએ આ કરાર વાંચી,સમજી,વિચારી બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ પોતાની સહી કરી છે.

—: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન :—

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડનગરના મોજે ગામ વડનગરની સીમમાં આવેલી **નવીન રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ—૫૩૫૩**(જૂનો એકત્રીત રે.સ.નંબરઃ—૪૫૦૦)વાળી બીનખેતી થયેલ જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ **૬૨૯૨.૦૦** ચો.મી.નાં સુમારે છે.તે બીનખેતી થયેલ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડે ખાતા નંબરઃ—૪૪૭૭ થી સ્વતંત્ર નામે ખાતે ચાલે છે.તે બીનખેતી થયેલ જમીનમાં **પૂર્વ દિશાએ આવેલ નેળીયા(રોડ)**ની આશરે ૬૯૧.૭૯ ચોરસમીટર જમીન બાદ કરતાં સ્થળ ઉપર બાકી રહેતી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૬૦૦.૨૧ ચોરસમીટરનાં સુમારે છે,**તે જમીનમાં કુલ પ્લોટો નંગ :—૩૩,પ્લોટ નંબર ૧ થી ૩૩** પ્લોટો પાડવામાં આવેલા છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :— સદર જમીનની હદ મુકી નવીન રે.સ.નંબર :—૫૩૯૯ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે :— સદર જમીનની હદ મુકી નવીન રે.સ.નંબરઃ—૫૩૪૬ વાળી જમીન આવેલ છે.

પુર્વે :— સદર જમીનની હદ મુકી નેળીયુ મુકી મેઈન રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :— સદર જમીનને લાગુ નવીન રે.સ.નંબરઃ—૫૩૫૨,૫૩૫૫ વાળી જમીન આવેલ છે.

—: દ્વિતીય શીડયુલ :—

ઉપરોકત બીનખેતીની જમીનમાં મંજૂર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન પ્રમાણે''તુલસી રોયલ'સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે,જેમાં મકાનનું બાંધકામ કરવામાંઆવેલું છે.જેની બાંધકામની પરવાનગી અનુસાર કરેલું છે.જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

વર્ણન :—

નવો રે.સ.નંબર :— ૫૩૫૩

રે.સ.નંબર :— ૪૫૦૦

મકાન નંબર :—

બિલ્ટઅપ એરીયા :—

વરાડે કોમન પ્લોટ એરીયા

તથા વરાડે રોડ રસ્તાનું માપ :—

કારપેટ એરીયા ચો.મી. :—

અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા લખી લેનારને સદર મિલકત વેચાણઆપવાનું નકકી કરેલ છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :—

દક્ષિણે :—

પુર્વે :—

પશ્ચિમે :—

એલોટી /બીજા પક્ષવાળા(લેનાર સભ્ય)

——————————————————

પ્રમોટર/એક પક્ષવાળા(જમીન માલીક/ડેવલોપર્સ)

——————————————————

સાક્ષી....

(૧)

(૨)

શીડયુલ :–એ મિકલતનું વિસ્તૃત વર્ણન
ચતુઃસીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો

શિડયુલ–બી મિલકતનો ફલોર પ્લાન :–

પરીશીષ્ટઃ–એ એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં આવનાર મિલકત સંબંધીન સ્થાનીક સતાધિકારી ધ્વારા મંજુર કરાયેલ પ્લાન્સ તથા સ્પેશીફીકેશનની પ્રમાણીત નકલ જોડો.

પરીશીષ્ટઃ–બી (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી(રેરા)ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના સર્ટીફીકેટની પ્રમાણીત નકલ)

પરીશીષ્ટ :–સી (મિલકતનું સ્પેશીફીકેશનઅને સુવિદ્યાઓ)

——————————————————