(2)

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તા.જી.ગાંધીનગરનાં ગામ મોજે ચિલોડા(નરોડા) ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે નં.૪૫-૪ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૧-૭૧ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૪૧ (ડ્રાફ્ટ)નાં ફા.પ્લોટ નં.૪૫-૪ મુજબ ૩૭૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં ***એસ.એસ.ડી.પ્રીમીયમ લીવીંગ*** *ના નામથી બાંધવામાં આવનાર રહેંણાકીય ફ્લેટ ની યોજનામાં આવેલ -------માળે આવેલ બ્લોક નં.----માં ફ્લેટ નંબર--- માપ ----- સમ ચોરસ મીટર (કારપેટએરીયા)ની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતા વગરવહેંચાયેલ -------ચો.મી.મળવા પાત્ર જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીનના હક્કો સહિતની મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો લેખ.*

લખાવી લેનારઃ-

વેચાણ લેનાર	ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,
એલોટીઝ	ઠેકાણું :
	અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અગર લખાવી લેનાર યાને એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તમો લખાવી લેનાર એક તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે).

લખી આપનાર :-	એસ.એસ.ડી. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વેચાણ આપનાર	(PAN NO.ADQFS 9790 J)
પ્રમોટર	વતી અને તરફથી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદારો
	૧).બંટી હુંદરાજમલ દેવનાની ઉ.વ.આ.૪૦
	રહે, ૪, કે.જી. પાર્ક, ઈન્દીરા બ્રીજ સામે, હાંસોલ,
	સરદારનગર, અમદાવાદ.
	૨).દિલીપકુમાર નંદલાલ તલરેજા ઉ.વ.આ.૬૧
	રહે, ૧૫, મહાલક્ષ્મી ઓનર્સ એસોસીએશન, મધર ડેરી સામે, ભાટ
	ગાંધીનગર.

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

*૧.. જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તા.જી.ગાંધીનગરનાં ગામ મોજે ચિલોડા(નરોડા) ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે નં.૪૫-૪ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૧-૭૧ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૪૧ (ડ્રાફટ)નાં ફા.પ્લોટ નં.૪૫-૪ મુજબ ૩૭૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં **એસ.એસ.ડી.પ્રીમીયમ લીવીંગ** ના નામથી બાંધવામાં આવનાર રહેંણાકીય ફ્લેટ ની યોજનામાં આવેલ-----------માળે આવેલ બ્લોક નં.-----માં ફ્લેટ નંબર------ માપ ------સમ ચોરસ મીટર (કારપેટએરીયા)ની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતા વગરવહેંચાયેલ ------ચો.મી.મળવા પાત્ર જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીનના હક્કો સહિતની મીલકત અમો લખી આપનાર યાને ભાગીદારી પેઢીની પ્રત્યક્ષ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.*

૨.. સદરહુ સર્વે નં.૪૫ ની જમીન પ્રથમ મોતીજી જીવાજી તથા માલાજી જીવાજીની માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી હતી ત્યારબાદ મોતીજી જીવાજીનું તા.૧૭-૪-૧૯૪૫ નાં રોજ અવસાન થવાથી તેમનાં હીસ્સાની જમીન વારસાઈ હકકે ૧).મોહનજી મોતીજી ૨).દલસુખજી મોતીજી ૩).મંગાજી મોતીજીને પ્રાપ્ત થયેલ અને જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૫૯૬ થી તા.૧૦-૭-૧૯૪૫ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

૩.. ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નં.૪૫ ની જમીન અંગે સદર જમીનનાં માલીકો વચ્ચે ઘેરમેળ વહેંચણી કરવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધો રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૬૯૧ થી તા.૨૯-૧૧-૧૯૪૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

૪. ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નં.૪૫ ની જમીનમાં તેના સહ માલીકો વચ્ચે અલગ અલગ હીસ્સાઓ પડતા હીસ્સા મુજબ સર્વે નં.૪૫-૧-બ,૪૫-૨,૪૫-૩,૪૫-૪-૧,

૪૫-૧-૨ તથા ૪૫-૧-૧ વિગેરે સર્વે નંબરો નાંખવામાં આવેલા પરંતુ ગાંધીનગરનાં મહેરબાન ડી.આઈ.એલ.આરશ્રીનાં દુરસ્તી પત્રક નં.૩૬ થી સદર જમીનોનાં સર્વે નંબરોમાં ફેરફાર આવતા દુરસ્તીનાં હુકમ મુજબ સદર જમીનોનાં રેવન્યુ રેકર્ડમાં સુધારો કરવામાં આવેલો અને તે અંગેની સુધારાની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૧૬૩ થી તા.૧૩-૧૦-૨૦૦૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ અને સદરહું નોંધ મુજબ સદર સર્વે નં.૪૫ પૈકીની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૧-૭૧ જમીનને સર્વે નં.૪૫-૪ આપવામાં આવેલ.

૫. ત્યારબાદ સદર જમીનનાં સહ માલીકો વચ્ચે ઘરમેળે વહેંચણી તથા સદર જમીન અંબાલાલ વીરાજીનાં ભાગમાં આવેલ અને અંબાજી વીરાજીનું અવસાન થવાથી સદર જમીન વારસાઈ હકકે ૧).બળદેવજી અંબાલાલ ૨).બાલુબેન અંબાલાલ ૩).રજીબેન અંબાલાલ ૪).ચંપાબેન અંબાલાલ ૫).કમળાબેન અંબાલાલને પ્રાપ્ત થયેલ.

૬. ત્યારબાદ ૧).બળદેવજી અંબાલાલ ૨).બાલુબેન અંબાલાલ ૩).રજીબેન અંબાલાલ ૪).ચંપાબેન અંબાલાલ ૫).કમળાબેન અંબાલાલ પાસેથી સદરહું જમીન ૧).ભરતભાઈ નટવરલાલ ત્રિવેદી ૨).ભાવેશકુમાર મનુભાઈ શેલડીયા ૩).જયસુખભાઈ શામજીભાઈ રૈયાણી ૪).બાબુભાઈ દેવરાજભાઈ ઝફડીયા ૫).પ્રવિણભાઈ તોગાલાલ રાબડીયા ૬).મહેન્દ્રભાઈ વલ્લભભાઈ ખીચડીયાએ તા.૭-૩-૨૦૧૨ નાં રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૨૧૧ થી વેચાણ રાખેલ અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૯૯૫ થી તા.૫-૭-૨૦૧૩ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

૭.. ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નં.૪૫-૪ (ફા.પ્લોટ નં.૪૫-૪) ની ૩૭૦૩ ચો.મી. જમીનને રહેણાંક હેતુસર બિનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ કરવા સારૂ હેતુફેર કરાવવા સારૂ સદર જમીનના માલીકોએ અરજી કરતા તથા જરૂરી વિશેષધારાની તથા અન્ય તમા રકમો ભરતા મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રી,ગાંધીનગરનાં તા.૮-૬-૨૦૧૫ નાં રોજ હુકુમ નં.સીબી-જમીન-બી.ખે-એસ.આર.૨૧૯-૧૫-વશી-૧૩૨૦૧ થી ૧૩૨૧૭-૨૦૧૫ થી સદર જમીનનો રહેણાંક હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ કરવા અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૬૬૫ થી તા.૧૨-૬-૨૦૧૫ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

૮.. ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નં.૪૫-૪ (ફા.પ્લોટ નં.૪૫-૪) ની રહેણાંકનાં હેતુસર બીનખેતીનાં ઉપયોગ વાળી જમીન ૧).ભરતભાઈ નટવરલાલ ત્રિવેદી ૨).ભાવેશકુમાર મનુભાઈ શેલડીયા ૩).જયસુખભાઈ શામજીભાઈ રૈયાણી ૪).બાબુભાઈ દેવરાજભાઈ ઝફડીયા ૫).પ્રવિણભાઈ તોગાલાલ રાબડીયા ૬).મહેન્દ્રભાઈ વલ્લભભાઈ ખીચડીયા પાસેથી શાંતી કોર્પોરેશનનાં પ્રોપરાઈટર પ્રકાશ વરંદમલ થધાણીએ તા.૨૬-૮-૨૦૧૬ નાં રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૨૩૬૪ થી વેચાણ રાખેલ અને જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૯૧૩ થી તા.૩૦-૮-૨૦૧૬ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.અને જે નોંધ તા.૨૮-૧૧-૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(7)

૯).. ત્યારબાદ શાંતી કોર્પોરેશનનાં પ્રોપરાઈટર પ્રકાશ વરંદમલ થધાણી પાસેથી સદરહું જમીન અમો લખી આપનાર યાને ભાગીદારી પેઢીએ તા.૧૯-૯-૨૦૧૮ નાં રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૯૧૮૯ થી વેચાણ રાખેલ અને જે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૫૩૭૯ થી તા.૬-૧૦-૨૦૧૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.અને જે નોંધ તા.૧૭-૧૨-૨૦૧૮ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૦).. ત્યારબાદ સદરહું દસ્તાવેજમાં એસ.એસ.ડી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીમાં દિલીપકુમાર નંદલાલ તલરેજાનું નામ ખોટુ લખાઈ જતા તે અંગેનો સુધારાનો દસ્તાવેજ તા.૭-૪-૨૦૨૧ નાં રોજ રજી.નં.૧૨૯૫૫ થી કરવામાં આવેલ.

૧૧).. ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર પેઢીએ સદરહું બિનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકીય યોજના અંગે પ્લાન તૈયાર કરાવેલ અને તે પ્લાન ઔડામાં મંજુર કરાવવા માટે અરજીઓ કરેલ અને તે અરજીના અનુસંધાને ઔડા તરફથી તા.૧૬-૩-૨૦૨૧નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નં.પીઆરએમ-૭૪-૭-૨૦૨૦-૯૫ થી બાંધકામ કરવા માટે પરવાનગી મેળવેલ.

૧૨).. ત્યારબાદ અમો લખીઆપનારે રજાચીઠ્ઠીની રૂઈએ સદર જમીનમાં "એસ.એસ.ડી પ્રીમીયમ લીવીંગ" ના નામની યોજના(જેને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર યોજના" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે) થી રહેણાંક ટાઈપના ફલેટોના મકાનો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરાવેલ છે.

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

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

સદર જમીન ઉપર અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરે આ સાથે બિડવેલ રજાચિઠ્ઠી મુજબ સદર પ્રોજેક્ટ જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર,ફીફ્થ ફ્લોર,છઠ્ઠો માળ તથા સાતમો માળ તથા સ્ટેર (સીડી) કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરવાનું સુચિત કરેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના ----------માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર.-------- તમો લખાવીલેનાર એલોટી/ઝને એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

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

લખીઆપનાર પ્રમોટર સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ “ એસ.એસ. ડી.પ્રીમીયમ લીવીંગ” ના નામની યોજનાના ફ્લેટસ વેચાણ કરવાની તથા એલોટી/ઝ સાથે એગ્રીમેન્ટ કરવા તથા એલોટી/ઝ પાસેથી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાની એકમાત્ર અને પ્રત્યક્ષ અધિકાર/સત્તા ધરાવે છે.

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

એલોટી/ઝએ સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા કે પ્રમોટરના વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ સદર જમીન અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ,સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડ / ગામના ૬ ના હક્કપત્રકો તથા ૭-૧૨ ની નકલ તથા પ્રમોટરના પ્રોજેક્ટની જમીન, કે જેના ઉપર પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ થઈ રહેલ છે, ના ટાઈટલને લગતા તમામ પેપર્સ વિગેરેની ચકાસણી કરેલ છે અને એલોટી/ઝને તેનાથી સંપુર્ણ ખાત્રી અને સંતોષ થયેલ છે.

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

એલોટી/ઝએ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર થયેલ સર્ટિફાઇડ લેઆઉટ પ્લાન્સ મુજબ બિલ્ડીંગ્સના બાંધકામ તથાખુલ્લી જગ્યાની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

એલોટી/ઝ દ્વારા વેચાણ રાખવા માટે સંમત થયેલ ફ્લેટના સ્પેસિફિકેશન તથા પ્લાન્સની સર્ટીફાઇડ નકલો આ સાથે એનેક્ષર " એ " થી સામેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગના પ્લાન્સ, સ્પેસિફિકેશન્સ, એલીવેશન્સ,સેકશન્સ વિગેરે અંગે લોકલ ઓથોરીટી પાસેથી અમુક મંજુરીઓ મેળવી લીધેલ છે અને પ્રમોટર વખતોવખત બાકીની મંજુરીઓ તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવવા સારૂ મેળવવાની રહેશે.લોકલ ઓથોરીટીએ અને/અથવા સરકારે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના પ્લાન્સ મંજુર કરતી વખતે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગ્સના બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવા સારૂ સદર જમીન ઉપર સદર યોજનાની બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરતી વખતે પ્રમોટર દ્વારા અમુક શરતો, સમજુતીઓ, ધારાધોરણો, મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો મુકેલ છે અને તેનું યોગ્ય પાલન અને આધીનતાના આધારેજ સદર પ્રોજેક્ટની ઇમારતોના સંદર્ભમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતા મંડળે તેઓને બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ આપવાર્નુ રહેશે.

પ્રમોટરે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર લોકલ ઓથોરીટી /સરકાર દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન્સનું અનુસરણ કરીને સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.
એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર યોજનાના -------- માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર.---------એલોટ કરવા અરજી કરેલ છે.
(જેનુ વિગત વાર વર્ણન નીચે દર્શાવેલ પરીશીષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે અને જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં "સદર ફ્લેટ/ મિલકત" તરીકે વર્ણવેલ છે).

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

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

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર મિલકતની વેચાણ અવેજ/ કિમતની આંશિક ચુકવણી પેટે એડવાન્સ પેમેન્ટ અથવા અરજી ફી તરીકે રૂા.

અંકે રૂપીયા પુરાનો

ચુકવેલ છે.(જેની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ બન્ને આથી લખીઆપનાર પ્રમોટર સ્વીકારે છે અને તેની પહોંચ આપે છે) અને એલોટી/ઝ બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટરને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

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

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

મુજબ છે :-

૧. પ્રમોટરે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ

અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર ઈમારતો જેમાં ગ્રાઉન્ડ/સ્ટીલ્ટ/પોડિયમો અને ચાર ઉપરના માળાઓ હોય તેનું પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

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

૧.એ સદરહું યોજનાના ---------માળ ઉપર આવેલ સદર ફ્લેટ નંબર.------- જેનું કાર્પેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ ---------ચો.મી.છે (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં "સદર ફ્લેટ/ મિલકત" તરીકે વર્ણવેલ છે) તે ફ્લેટને રૂા. અંકે રૂપિયા

પુરાના વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મઝિયાર વિસ્તારો અને સદર મિલકતને લગતી સુવિધાઓના પ્રમાણસરની રકમ છે, જે
મઝિયારા વસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટી/ઝ પ્રમોટર પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મઝિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની ફ્લેટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી).

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

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

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

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

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

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

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

૧(બી) ઉપરોક્ત ક્લોઝ(૧)થી (૭)માં જણાવેલ સદર ફ્લેટની કુલ એકંદરે વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા છે.

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

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

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

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

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

(૫) સદર ફ્લેટના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા

(કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં સદર ફ્લેટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રુફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા

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

(૭) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં સદર ફ્લેટ આવેલ હોય તેના લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રિક ફિટિંગ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રૂા. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૯૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.

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

૧(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) (જેમાં પ્રમોટર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમ કે વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, ગુડસ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભમાં ચુકવવા પાત્ર થતો હોય)નો સમાવેશ થતો નથી જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે પ્રમાણે એલોટી/ઝે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧(એફ) પ્રમોટર, તેઓના સ્વતંત્ર વિનિમયથી, એલોટી/ઝ દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હપ્તાને જેટલી મુદત

૧ (સી)માં જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૪૪૪૩.૬૦ સમ ચોરસ મીટરનું છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતુ ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.આસ.આઈ. મેળવીને ૯૯૪૫.૬૫ સમ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રમોટરે તેઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૯૯૪૫.૬૫ સમ ચોરસ મીટરની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટી/ઝએ, પ્રમોટર દ્વારાસૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાંધકામ અને ફ્લેટનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ. આઈ. પ્રમોટરની જ રહેશે તેવી સમજણથી સદર ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ પ્રમોટર અને એલોટીએ પરસ્પર સમજુતીથી જો પ્રમોટર સદરહું ફ્લેટનો કબજો આપવામાં લેટ સેટ કરે તો એલોટીએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પ્રમોટરે ભારતીય રીઝર્વ બેંકનાં વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR+2)સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો આપવાનો રહેશે તેજ રીતે એલોટી બાકી રહેતી રકમ ચુકવી આપવામાં લેટ સેટ કરે તો બાકી રહેતી રકમ ઉપર એલોટીએ પ્રમોટરને નકકી કરેલ સ્તર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૪.૨ પ્રમોટરના, ઉપરોક્ત પેટા-ક્લોઝ ૪.૧ અનુસાર એલોટી/ઝ ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે)ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓના અધિકારને પૂર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ એલોટી/ઝએ ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી, પ્રમોટર તેઓની મરજી મુજબ આ કરારનો અંત લાવી શકશે એ શરતે કે, પ્રમોટરે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરતી જાણ તેમજ એલોટી/ઝએ શરતોનો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરારનો અંત આણવા

માંગતા હોય તે અંગેની જાણ એલોટી/ઝને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામા રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખિતમાં તથા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઇ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઇ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો એલોટી/ઝ પ્રમોટરે
દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પૂરી થયેથી,પ્રમોટર આ કરારનો અંત લાવવા માટે હક્કદાર રહેશે.વધુમાં એ શરતે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, પ્રમોટરે એલોટી/ઝને કરારના અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસની મુદતમાં, એલોટી/ઝએ જે તે તારીખ સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલ સદર ફ્લેટના વેચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓના વ્યવસ્થા અને પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાના રહેશે.

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

૬. પ્રમોટરે એલોટી/ઝને સદર ફ્લેટનો કબજો તારીખ -------------ના રોજ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે.અને તમામ રકમ ચુકતે થયેથી પ્રમોટરે સદર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાનો રહેશે અને અગાઉ રીપેરીંગ કે ફર્નીચર વિગેરે માટે કબજો સોંપવામાં આવશે નહિ અગર જો પ્રમોટર નિયત તારીખ સુધીમાં, તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે એલોટી/ઝને સદર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈન્કાર કરે તો પ્રમોટર, એલોટી/ઝની માંગણી ઉપર સદર ફ્લેટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી પ્રમોટરે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી ક્લોઝ ૪.૧માં દર્શાવ્યા મુજબની દર ના વ્યાજ સાથે ચૂકવી આપવા બંધાયેલા છે.એ શરતે કે, પ્રમોટરને સદર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છૂટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે, જો સદર ફ્લેટ વાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર
વિલંબ થયેલ હોય -

(૧) યૂદ્ધ, પ્રજાક્ષોભ અથવા કુદરતી આપત્તિ;

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

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

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

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

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

૭.૩ સદર ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે એલોટી/ઝની નિષ્ફળતાઃ ક્લોઝ-૭.૧ મુજબ પ્રમોટર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, એલોટી/ઝએ પ્રમોટર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ સદર ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, અને પ્રમોટરે એલોટી/ઝને સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે.

ક્લોઝ- ૭.૧માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકરવામાં એલોટી/ઝ નિષ્ફળ જાય તો તેવર્દ એલોટી/ઝને લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ એલોટી/ઝને સદર ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો એલોટી/ઝ સદર ફ્લેટ અથવા જે ઈમારતમાં સદર ફ્લેટ સ્થિર હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, એલોટી/ઝ અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.આ શરતે કે પ્રમોટર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય. વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે લખાવીલેનારને જાણ છે કે પાણી જે સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલીસના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવુ લીકેજ બાંધકામની

ગુણવત્તા સીવાય પણ સંભવી શકે છે જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે હોઈ શકે તેથી ભવિષ્યમાં સદર ફ્લેટનો કોઈપણ જગ્યાએ પાણી લીકેજ દિવાલ સુવે તો તે માટે લખાવીલેનારે વેચાણ આપનાર / લખીઆપનાર કે પ્રમોટરને જવાબદાર ગણશે નહી.

૮. એલોટી/ઝએ સદર ફ્લેટ રહેણાંક હેતુ માટે સદર ફ્લેટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજૂરી આપવાની રહેશે. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજસ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો મૂકવા અને પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

૯. એલોટી/ઝએ ઈમારતના અન્ય સદર ફ્લેટના એલોટી/ઝઓ સાથે મળીને, પ્રમોટર નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળીના બાય-લૉઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને પ્રમોટરે એલોટી/ઝને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી પ્રમોટર એલોટી/ઝનું એક સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર, જે લાગુ પડતું હોય તે, એવા અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાયલૉઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે એલોટી/ઝએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

૯.૧ સદર ફ્લેટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટિસ એલોટી/ઝને પ્રમોટરે આપ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમણસરના હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થનિક સત્તાધિકરી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે એલોટી/ઝ જવાબદાર રહેશે. જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, એલોટી/ઝએ તેવા ખર્ચનો નક્કી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવવાનો રહેશે. એલોટી/ઝ વધુમાં સંમત થાય છે, જ્યાં સુધી એલોટી/ઝનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી/ઝએ ખર્ચ પેટે માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજનેપાત્ર રહેશે નહીં અને જ્યાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોક્ત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર પાસે રહેશે.

૧૦. એલોટી/ઝએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમોની ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, એલોટી/ઝએ સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુધી અથવા તે પહેલાં પ્રમોટરે નક્કી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

૧૧. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો અને બાય-લૉઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં પ્રમોટરના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ, ચાર્જ ચુકવવા માટે એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને રૂા.૧૦,૦૦૦-૦૦/-ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨. સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર ઈમારત/ઈમારતના વિભાગની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, એલોટી/ઝએ પ્રમોટરને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપાવનો રહેશે.

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆતો અને ખાતરીઓ :

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

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

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

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

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

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

(૬) પ્રમોટરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ એલોટી/ઝના ઉપસ્થિત થયેલ હક્ક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી;તેમજ પ્રમોટરે નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે એલોટી સદર ફલેટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયામાં ત્રણ ટકાથી વધુ વેરીએશન આવે તો સદર ફલેટની નક્કી કરેલ વેચાણ કીંમત ફરીથી પ્રમોટરે ગણવાની રહેશે અને તે મુજબ બાકી રહેતી રકમ એલોટી પાસેથી મેળવવાની રહેશે અગર કોર્પેટ એરીયા નક્કી થયા મુજબ ઓછી આવે તો પ્રમોટરે વધારાની રકમ ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસની અંદર નક્કી કરેલ વ્યાજ સાથે એલોટીને પરત કરવાની રહેશે તેજ રીતે કાર્પેટ એરીયા વધારે નીકળે તો નક્કી થયા કીંમત મુજબ બાકી રહેતી ડીફરન્સની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને આપવાની રહેશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(૪) સદર ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરવું કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે સદર ફ્લેટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ સદર ફ્લેટ વાળી ઈમારતના એલિવેશન તથા બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને સદર ફ્લેટ વાળી ઈમારતને ટેકો

આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણકરવા માટે સદર ફ્લેટના પોર્શન, ગટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓ ને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ સદર ફ્લેટના કોલમ,બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પારડીસ અથવા અન્ય માફખાતીય વસ્તુઓને પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની પૂર્વલેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.

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

(૬) સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ કૂડો, કચરો, ચીંથરા ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં સદર ફ્લેટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહીં.

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

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

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

(૧૦) એલોટી/ઝએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર ઈમારત અને સદર ફ્લેટોના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત

સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમોનો, અને બાયલૉઝનુ પણ પાલન કરવાનું રહેશે. એલોટી/ઝએ મંડળી/લિમિટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના સદર ફ્લેટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

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

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

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

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

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

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

૧૮. બંધનકારક અસર :

પ્રમોટર દ્વારા એલોટી/ઝને આ કરાર આપવાથી પ્રમોટર અથવા એલોટી/ઝ ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં, જ્યાં સુધી પ્રથમ તે સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર એલોટી/ઝ આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના

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

૧૯. સંપૂર્ણ કરાર :

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

૨૦. ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

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

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

૨૨. સમાંતરતા :

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

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

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

૨૪. વધુ ખાતરીઓ :

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

૨૫. કરાર કરવાનું સ્થળ :

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

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

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

એસ.એસ.ડી.ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી

નવુ ઠેકાણું, ૪૫-૪, જયભોલે હોમ્સ પાસે, હરી ઓઈકોન સામે, નાના ચિલોડા, અમદાવાદ.

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

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ :

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :

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

૩૦. તકરાર નિવારણ :

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

૩૧. નિયંત્રિત કાયદો :

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને એ.એમ.સી અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકૂમત રહેશે.ઉપરોક્ત નામવાળા પક્ષકારોએ આજરોજ અમદાવાદ મુકામે સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ વેચાણ કરારમાં સહી મત્તા કરી આપેલ છે.

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

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર તા.જી.ગાંધીનગરનાં ગામ મોજે ચિલોડા(નરોડા) ગામની સીમમાં આવેલ સર્વે નં.૪૫-૪ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૧-૭૧ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૪૧ (ડ્રાફ્ટ)નાં ફા.પ્લોટ નં.૪૫-૪ મુજબ ૩૭૦૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન.

<u>તેનાં ખુંટ ચારની વિગતઃ-</u>

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

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

તા. -૪-૨૦૨૧

ગાંધીનગર.

અત્રે-------------------------------મતુઅત્રે-----------------------------શાખ

એસ.એસ.ડી.ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી

તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર

------------------------------------ --------------------------

(બંટી હુંદરાજમલ દેવનાની)

------------------------------------ --------------------------

(દિલીપકુમાર નંદલાલ તલરેજા)