–:: કબજા વગરનો બાનાખત યાનેકી **વેચાણ કરાર** (બુકીંગ એગ્રીમેન્ટ)::–

આજરોજ અંગ્રેજી તારીખ ____મી માહે__________સને ૨૦૨૨નારોજ ભરૂચ જીલ્લાના ભરૂચ તાલુકાના ગામ તવરાની સીમનાં રેવલ્યુ સર્વે નંબર ૪૫/૧ ની કુલ ૬,૪૬૭-૫૯ ચો.મી.વાળી જમીન ઉપર વેનેઝીયા સ્કાય નામના રેસીડેન્શીયલ કમ કોમર્શીયલ કોમ્પ્લેક્ષનુ આયોજન કરેલ છે.તે સંકુલના D બિલ્ડીંગના ____ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ______ ના નામથી ઓળખાતી મિલકત અગર તો કરેલ બાંધકામના હક્કો સહીતની જગ્યાનો કબજા વગરનો બાનાકરાર રૂપિયા ૨૪,૦૦,૦૦૦/- પુરાનો.**બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.**

બાના કરાર કરાવી લેનાર યાને
વેચાણ રાખનાર (પ્રથમ પક્ષકાર)જાતે ઉ.વ.આ ધંધો સરનામુ .

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકિઝકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ,અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક તરફવાળા વેચાણ રાખનારા...)

બાના કરાર કરી આપનાર
યાને વેચાણ આપનાર (બીજા પક્ષકાર)જાતે ઉ.વ.આ ધંધો સરનામુ .
જે.બી. એન્ટરપ્રાઈઝ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો
Pan No- AAPFJ-1672-G

૧.ચંદ્રવદન શાંતિલાલ ભાલોદવાલા	હિન્દુ	૬૩વર્ષ	વેપાર	૯૨,પ્રિતમ સોસા.-૧,કસક તા.જી. ભરૂચ
૨.મીતાબેન ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા	હિન્દુ	૫૫વર્ષ	વેપાર	-------- ઉપર મુજબ--
૩.હીરેન ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા	હિન્દુ	૩૧વર્ષ	વેપાર	---- ઉપર મુજબ------
૪.સ્મિતાબેન બકુલભાઇ પેથાણી	હિન્દુ	૪૭વર્ષ	વેપાર	૫૮,નંદનવન સોસાયટી નર્મદાનગર પાસે, ભોલાવ, ભરૂચ
૫.યશકુમાર બકુલભાઇ પેથાણી	હિન્દુ	૨૬વર્ષ	વેપાર	૫૮,નંદનવન સોસાયટી નર્મદાનગર પાસે, ભોલાવ, ભરૂચ

અનુ નં.૧ થી ૫ ના પાવરદાર તરીકે
તથા જાતે પોતે
૧.જનકભાઇ લક્ષ્મણભાઇ પટેલ હિન્દુ ૪૨વર્ષ વેપાર બી/૩૦૧,અવસર ફ્લેટ, બાયપાસ રોડ, ઝાડેશ્વર, તા.જી.ભરૂચ

અનુ નં.૧ થી ૫ ના પાવરદાર તરીકે
તથા જાતે પોતે
૨.જીગર ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા હિન્દુ ૩૬વર્ષ વેપાર ૯૨,પ્રિતમ સોસા.-૧,કસક તા.જી. ભરૂચ

(આ રજી.બાના કરારમાં હવે પછી બીજા પક્ષકારને બાનાકરાર કરી આપનાર અથવા લખી આપનાર અથવા હમો અથવા વેચાણ આપનાર અથવા બીજા પક્ષકાર તરીકે સંબોધવામા આવ્યા છે,જેના અર્થમા સોસાયટીના વખતો વખતના સભાસદો તથા હોદ્દેદારો અને આ લેખના પક્ષકારોના સકસેસરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વંશ વાલી વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧. જત નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મોજે તવરા તા.જી.ભરૂચની સીમમાં આવેલી રે.સ. નં.૪૫ની કુલ ૮૦૯૬-૦૦ હેકટર-આરે-ચો.મી જમીન ક્રમાંકઃ-ભુમી/બી.ખે./વશી/ ૯૦૧૦ થી ૯૦૧૬ તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૮ના હુકમથી મલ્ટીપર્પઝ હેતુસર બીનખેતી ઉપયોગની થયેલી છે.તે જમીન તમોને વેચાણ આપેલી નીચે પરિશીષ્ટમાં જણાવેલી જમીન અમો વેચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલીકીની છે.
૨. સદર જમીનની મુળ હકીકત એવી છે સદર જમીનનો મુળ રે.સ.નં.૨૬૫/૫ હતો તથા તેનુ મુળ ક્ષેત્રફળ ૧ એકર અને ૩૯ ગુંઠા હતુ તે જમીન સને ૧૯૩૫ થી ભાઇજી ભગવાનના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલી આવેલ છે.
૩. ત્યારબાદ સદર જમીન ભાઇજી ભગવાનનાઓએ બાપુભાઇ સોમાભાઇને તા.૦૯/ ૦૪/૧૯૩૫ નારોજ વેચાણ આપતાં સદર જમીનની વેચાણ નોંધ મોજેગામ તવરા ના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૮૮૩ તા.૧૦/૦૫/૧૯૩૫ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.
૪. ત્યારબાદ બાપુભાઇ સોમાભાઇ તા.૦૮/૦૮/૧૯૫૩નારોજ અવસાન પામતાતેમના વારસદાર તરીકે સુરસંગ બાપુભાઇનુ નામ વારસાઇ હક્કે મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૧૯૨૬ તા.૦૬/૧૨/૧૯૫૩ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.
૫. ત્યારબાદ સુરસંગ બાપુભાઇએ ઘરમેળે વહેચણ કરતાં રે.સ.નં.૨૬૫/૫ વાળી ખેતીની જમીન ભીખાભાઇ સુરસંગભાઇના હિસ્સે આવેલ જેથી તેઓનુ નામ વારસાઇ હક્કે મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૩૬૬૮ તા.૨૧/૦૩/૧૯૮૦ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

૬. મે.ગુજરાત સરકારના મહેસુલ વિભાગના નં.ઐ.વી.સી.૨૫૭૩/૬૧૦૮/એચ તા. ૧૦/ ૦૪/૧૯૭૪થી સદરહુ ગામના રી સર્વે મે. સેટલમેન્ટ કમીશ્નર અને ડાયરેકટર સાહેબ વે.રે. અમદાવાદના પત્ર ક્રમાંક નં.:-ઍલ.આર.૧૩૬૨ તા.૩૦/ ૧૦/૧૯૭૫ મુજબ તવરા તા.જી.ભરૂચનુ રીસર્વે માપણી થવાથી નવુ રેકર્ડ લખવાનો હુકમ થવાથી ખેતરવાર પત્રક આવેલ જેમાં રે.સ.નં.૨૬૫/૫ ક્ષેત્રફળ ૧ એકર તથા ૩૯ ગુઠ્ઠા વાળી જમીનને નવો રે.સ.નં.૨૯/૫ આપવામાં આવેલ તથા તેનુ ક્ષેત્રફળ હેકટર-આરે-ચો.મી.૦-૮૦-૯૬ કાયમ કરવામાં આવ્યુ જેની નોંધ મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૩૬૮૮ તા.૧૫/૧૦/૧૯૮૦ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

૭. ત્યારબાદ મે.ગુજરાત સરકારના મહેસુલ વિભાગના નં.એ.વી.સી.૨૫૭૩/૬૧૦૮/ એચ તા.૧૦/૦૪/૧૯૭૪ થી સદરહુ ગામના રી સર્વે થવાથી સર્વે મામલતદારશ્રી ભરૂચને ત્યાંથી ખેતરવાર પત્રક આવેલ જેની નોંધ મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૬૮૮ તા.૧૫/૧૦/૧૯૮૦ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.તેમા નોંધાયેલ ફેરફાર મુજબ નવુ રેકર્ડ લખવામાં આવ્યુ પરંતુ તેમા ક્ષતિઓ જણાતા તે અંગે ફેરચકાસણી કરી સર્વે મામલતદારશ્રી(રી.અને રી)ભરૂચે તેમના નં.એસ.આર.પી./વશી/૯૮૨/ ૯૮૭ તા.૦૫/૦૫/૧૯૮૧ થી ચૂક યાદી મોકલી તે અનુસાર મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવી રે.સ.નં.૨૯/૫ ને નવો રે.સ.નં.૪૫ આપવામાં આવેલ તથા તેનુ ક્ષેત્રફળ હેકટર-આરે-ચો.મી.૦-૮૦-૯૬ કાયમ કરવામાં આવ્યુ જેની નોંધ મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૩૭૧૨ તા.૨૯/૦૯/૧૯૮૭ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

૮. ત્યારબાદ સદર જમીનના માલીક ભીખાભાઇ સુરસંગભાઇ ગોહીલે રે.સ.નં.૪૫ વાળી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટે મે.તાલુકા વિકાશ અધિકારીશ્રી ભરૂચને અરજી કરેલ જેના અનુસંધાને મે.તાલુકા વિકાશ અધિકારીશ્રી ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક નં.તા.પ./ભુમિ/એન.એ.એસ.આર./૪૨-૯૨-૯૩ તા.૦૫/ ૦૭/૧૯૯૩ થી રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે જેની નોંધ મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૫૪૧૬ તા.૦૫/૦૭/૧૯૯૩ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

૯. ત્યારબાદ સદર જમીનના માલીક ભીખાભાઇ સુરસંગભાઇ ગોહીલે સદર જમીન આ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ આપનાર એવા ચંદ્રવદન શાંતિલાલ ભાલોદવાલાને તા. ૨૯/૦૭/૧૯૯૩નારોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૨૦૨થી વેચાણ આપતા ભીખાભાઇ સુરસંગભાઇ ગોહીલનુ નામ કમી કરી વેચાણ લેનાર ચંદ્રવદન શાંતિલાલ ભાલોદવાલાનુ નામ માલીકી હક્કે મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૫૪૧૯ તા.૨૯/ ૦૭/૧૯૯૩ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

૧૦. ત્યારબાદ મે.તાલુકા વિકાશ અધિકારીશ્રી ભરૂચના હુકમ/ક્રમાંક/તા.પ./ભુમી/એન.એ./ શરતભંગ/૨૦-૯૬-૯૭ તાલુકા પંચાયત ભરૂચ તા.૨૩/૦૭/૧૯૯૭ થી સં.નં.૪૫ વાળી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી ભીખાભાઇ સુરસંગભાઇ ગોહીલને આપવામાં આવેલ જે અંગે બિનખેતીની પરવાનગી સંબધે તપાસ કરતાં હાલના કબજેદાર ચંદ્રવદન શાંતિલાલ ભાલોદવાલાએ મૂળ હુકમની શરત નં.૩,૧૦, ૧૧,અને ૧૬ નો ભંગ કરવા બદલ કુલ ૮૦૯૬-૦૦ ચો.મી.ના એક પટના રૂા. ૩૨૩-૯૦ લેખે ગણતરી કરતાં ૪૦ પટ દંડના રૂા.૧૨,૯૫૬/- પુરા સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવાનો હુકમ કરેલ જેની નોંધ મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૫૯૮૪ તા.૩૦/૦૮/૧૯૯૭ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

૧૧. ત્યારબાદ રે.સ.નં.૪૫ની કુલ ૦-૮૦-૯૬ હેકટર-આરે-ચો.મી વાળી બિનખેતીની જમીન બાબતે મે.કલેકટરશ્રી ભરૂચ પાસે નવેસરથી બિનખેતીની પરવાનગી માંગતા મે.કલેકટરશ્રી ભરૂચના હુકમ ક્રમાંકઃ- ભુમી/બિ.ખે/વશી/૯૧૦ તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૮ થી મલ્ટીપર્પઝના હેતુમાટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેમાં જમીનનો આકાર રૂા.૪૮૫૮/- થાય છે તથા સદર પરવાનગી સને ૨૦૧૮-૧૯ ના વર્ષથી અમલી રહેશે.જેની નોંધ મોજેગામ તવરાના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નંબર ૧૧૦૯૧ તા.૦૭/૦૧/ ૨૦૧૯ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

૧૨. સદર જમીન ભરૂચ અંકલેશ્વર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં સમાવિષ્ટ હોવાથી સરકારશ્રીના નિયમઅનુસાર ૨૦% જમીન કપાત કરતાં બાકી રહેતી ૬૪૬૭-૫૯ ચો.મી. જમીનનુ પ્લોટ વેરીફીકેશન સર્ટીફીકેટ નં. ક્રમાંક બૌડા/પ્લોટ વેલીડેશન/વશી/ ૫૫૨ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૨૦ થી આપવામાં આવેલ છે.

૧૩- સદર જમીન ભરૂચ અંકલેશ્વર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં સમાવિષ્ટ હોવાથી સરકારશ્રીના નિયમઅનુસાર ભરૂચ અંકલેશ્વર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં બૌડા/ બાંધકામ પરવાનગી/BH-1371/વશી/૫૫૩ થી ૫૫૭ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૨૦ થી નકશા પાસ/મંજુર કરાવેલ છે.અને બાંધકામ પરવાનગી લેવામાં આવેલ છે સદર જમીન બાંધકામ પરવાનગી સાથે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.

૧૪. ત્યારબાદ મે.જીલ્લા જમીન નિરિક્ષકશ્રી, જમીન દફતર ભરૂચ તરફથી મંજુરી પત્રક નં. એસ.આર નં.૩૪૦/૨૦૧૯-૨૦ તા.૨૮/૦૭/૨૦૨૦ તથા કેજેપી પત્રક/દુરસ્તી નં. ૧૨૦ મુજબ મે.કલેકટરશ્રીના બિનખેતીના હુકમ અને નગર નિયોજકની કચેરી-ભરૂચ દ્વારા મંજુર થયેલ નકશા મુજબ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ અને વણ વહેંચાયેલ જમીનના નીમે નીમ હિસ્સા સહીતની હિસ્સાવાર કુલ ૩ અલગ અલગ પ્લોટ કરવામાં આવેલ તેના કમી જાસ્તી દુરસ્તી પત્રકની નોંધ ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૫૪૮ તા.૨૦/૦૮/૨૦૨૦થી રેર્કડમાં નોંધ થયેલ છે.જેમાં ૬૪૬૭-૫૯ ચો.મી.જમીનને નવો રે.સ.નં.૪૫/૧ આપવામાં આવેલ છે જેનો આકાર રૂા.૩૮૮૦-૫૫ નક્કિ કરવામાં આવેલ છે.

૧૫-વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ)એકટ ૨૦૧૬ની જોગાવઇને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજી.નં.PR/GJ/BHARUCH/BHARUCH/Others/MAA07644/ 091120 થી તા.૦૯/૧૧/૨૦૨૦નારોજ નોંધણી કરાવેલ છે.તથા **ભરૂચ-અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ભરૂચ તરફથી મેળવેલ** રીવાઇઝડ **બાંધકામ પરવાનગી નં.** બૌડા/બાંધકામ પરવાનગી/ફ્રા.નં./૧૪૨૮/વશી/૨૩૫ થી ૨૩૮ તા.૧૯/૦૧/૨૦૨૨ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૮૯થી **પ્રમાણપત્ર તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અસલ નકલ.**

૧૬-સદરહુ સંકુલમાં જેનું વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ આપેલ છે, તે મિલકત અગર તો કરેલ બાંધકામના હક્કો અને ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાના હક્કો સહિતની જગ્યા મે. જે.બી એન્ટરપ્રાઇઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના કબજાવાળી,સ્વતંત્ર માલીકી, પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની,બીનજોખમી,કોઈપણ માણસ,શ્રોફ,પેઢી,વ્યકિત,સોસાયટી,સરકાર, પંચાયત, બેંક વગેરેના હક્કહીસ્સા,દરદાવા,લાગભાગ,કબજાભોગવટા,કબજાહક્ક,ઇઝમેન્ટ હક્ક, હીત, તરતકરાર, બોજા, લીયન ર્ચાજ વિગેરે વગરની ચોખ્ખા રાઇટ અને ટાઇટલ એન્ડ ઈન્ટરેસ્ટ વાળી આવેલી છે સદર મીલકત તેના લાગતા વળગતા તમામ જાતના હક્કો સહિત તમોને કુલ રૂા.૨૪,૦૦,૦૦૦/-નો અવેજ નક્કી કરી વેચાણ આપવાનુ નક્કિ કરેલ છે.

આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મીલકતના બાના પેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને રૂા. ________/- અંકે રૂપીયા ________ પુરા નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા૦૦,૦૦,૦૦૦-૦૦ તા. / /૨૦૨૨નારોજ ________નાચેકનં.________ દ્વારા ચુકવી આપેલ છે તેના.

રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦-૦૦ રોકડા અથવા ચેકથી ચુકવી આપવાના બાકી છે તેના.

રૂૌ.૨૪,૦૦,૦૦૦-૦૦ **કુલ અંકે રૂપીયા ચોવીસ લાખ પુરા**

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ રૂા. ________/- અંકે રૂપીયા ________ પુરા એક તરફવાલાએ બીજી તરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે લીધેલ છે, જે રકમ મળ્યાનું આથી એકતરફવાલા કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે.એક તરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજ મુજબ સદરહુ મીલકતની ઉક્ત બાનાપેટે આપેલ રકમ સિવાયની બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ એક તરફ વાલાને નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

સ્ટેજ	કુલ વેચાણ અવેજની ટકાવારી
એ) સદરહુ મીલકતના કબજા સિવાયના	

વેચાણ બાનાખતના કરાર સમયે

બી) સદરહુ યોજના તથા બ્લોકની પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૪૫%
સી) સદરહુ યોજનામાં આવેલ બ્લોકની પ્લીન્થ, સ્લેબ, પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૦%
ડી) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા, બારી, બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૫%
ઈ) સદરહુ યોજનાના યુનિટોનું સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફટની દિવાલ, લોબીઝ તથા ફલોર લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૦%
અફે) સદરહુ યોજનાનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૫%
જી) સદરહુ યોજના/યુનિટોનું ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, લીફટ, વોટર પંપ, વિજફીક જોડોણો, પેવર્સનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૯૫%
એચ) વપરાશ અગેનું પ્રમાણપત્ર સક્ષમ ઓથોરીટી આપે તે સમય સુધીમાં અથવા કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦%

૧૮-સદરહુ મિલ્કત પરત્વે વેચાણ આપવા માંગનારના ટાઇટલ ચોકખા છે, પરંતુ જો કોઇ વાદ વિવાદ અથવા કસુર માલુમ પડે તો તેની જવાબદારી વેચાણ આપવા માંગનારને શીરે છે.અને તે પોતાને ખર્ચે દુરસ્ત કરાવી આપવાના રહેશે અથવા તો થયેલ નુકશાન ભરપાઇ કરવાનું રહેશે.સદરહું તમોને સુચિત એસાઇન કરી (વેચાણ) આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કત અંગે લોન લેવા તથા અન્ય કારણોસર હમારી કે હમારા સકસેસરો, એસાઇનીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,એકઝીકયુટરોની સહી,સંમતી,કબૂલાત,જવાબ, સ્ટેટમેન્ટ, ખાતરી, પુરાવા, દસ્તાવેજો સોગંદનામાં વગેરેની જરૂર પડે તો તે તમામ આપવાના રહેશે.

૧૯- વેચાણ આપવા માંગનાર આદીજનજાતીનાં નથી.

૨૦-આ કબજા વગરનો રજી.બાનાકરાર માત્ર મીલકતના વેચાણની સમજુતી અને તે અંગે સ્વિકારેલ બાના પુરતો છે. આ બાનાકરારથી મીલકતનો કોઇ પણ જાતનો પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કબજો સોંપેલ નથી કે માલીકી હક્કની કોઇ ફેરબદલી થતી નથી કે નિયત સમય

મર્યાદામાં સંર્પુણ પેમેન્ટ અને રજી. દસ્તાવેજ કર્યા સિવાય કોઇ હક્ક ઉભો થશે નહી. તેમજ આવો દસ્તાવેજ કર્યા સિવાય કબજો સોપવામા આવશે નહી.

૨૧-સદરહુ મીલકત અંગે કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં કેસ,પ્રકરણ,તુમાર,નોટીસ,દાવા, ફરીયાદ, અરજી, રીટ, અપીલ, રીવીઝન, દરખાસ્ત, બજાવણી, જપ્તી, અવલજપ્તી, ટાંચ, રીઝવેશન, એકવીઝીશન, હુકમ, હુકમો, હુકમનામાઓ વગેરે કાંઈપણ થયા નથી કે ચાલુ જારી નથી કે કોઈનાં પાણી આવતા જતાં નથી કે કાંઈપણ ઝક્ર પોષાતા નથી કે ચાલુ જારી નથી તથા કોઈનાં ખેડહકક, ગણોતહકક, છુપા ગણોતીયા હકક વગેરે કાંઈપણ પોષતાં નથી,કે ચાલુ જારી નથી તથા કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં આવવા જવાનાં રસ્તા પગથી, ગાડાવાટ નથી,છતાં તેવા કોઈપણ હકકો કરે તો તે કાયદેસર રદબાતલ છે.

૨૨-એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ અશ્વિન વી ગોયાણી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૨૩-તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા **Rera** દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ શ્રી પ્રકાશ એન.મોદી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૨૪-પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો બતાવેલ છે.

૨૫-પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ દુકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

1. **એલોટીએ તેનાં તા....................નાં પત્રથી " વેનેઝીયા સ્કાય" બિલ્ડીંગમાં** બ્લોકઃ **D** માં ________ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ** નંબરઃ ________ ની આશરે ૬૭-૭૨ સમચોરસમીટર : કાર્પેટ એરીયા તથા સમ ચોરસ મીટરઃ ૭૫-૬૮ **બિલ્ટઅપ** એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત, **માટે અરજી કરેલ છે.**

2. એલોટીને'' <u>વેનેઝીયા સ્કાય</u>'' બિલ્ડીંગમાં બ્લોકઃ D માં ________ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ ____ ની આશરે ૬૭-૭૨ સમચોરસમીટરઃ કાર્પેટ એરીયા તથા સમચોરસ મીટરઃ ૭૫-૬૮ બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત, સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એનમુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે)આ નિચે પરિશિષ્ટમાં આપેલ છે.પરિશિષ્ટમાં ફલેટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

3. ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

4. પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

5. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ(તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો :–</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટમાં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત,(એપાર્ટમેન્ટ સહિત)બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા તમામ સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.<u>પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.</u>

(૧.૨) સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"<u>વેનેઝીયા સ્કાય</u>"**એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી બ્લોકઃ **D** માં ____ ફ્લોર ઉપર આવેલ **ફ્લેટ** નંબરઃ ____ ની આશરે સમચોરસમીટરઃ ૬૭-૭૨ કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત, (સમ ચોરસ મીટરઃ ૭૫-૬૮ બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી લીફ્ટ પેસેજના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવા સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીંગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેકશન વિગેરે સહીતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મીલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની સમચોરસમીટરઃ ૨૫-૨૩ ની જમીન સહીતની મીલકતની **કિંમત રૂા 24,00,000/-અંકે રૂપિયા** ચોવીસ લાખ **પુરા થાય છે.**

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)<u>કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી.,સર્વીસટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.</u>

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈનાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયાબાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૬) પ્રમોટર દ્વારા સહાકરી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા

નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરેને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્યસમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સમક્ષ સતાધિકારી દ્રારા મુસદારૂપી બાયલોઝ,નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૨)પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/ માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩)સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ(જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ)એલોટીનેફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવીધા વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.પરતું, જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે,ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪)પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

એકતરફવાલા બીજીતરફવાલાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૧૧૬૪૧.૬૬ સમચોરસમીટર છે, અને એકતરફવાલાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર.અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧૭૪૬૨.૪૯ સમ ચોરસ મીટર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, અને એકતરફવાલા સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૨૪૨૬.૦૭ સમ ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને એકતરફવાલાએ કરવાના સદરહુ મીલકતના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત એકતરફવાલાને મળેલ છે.

(૫)ફ્લેટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) પ્રમોટર ફલેટનો કબ્જો તા.31/12/2025નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટરે ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં

નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના,હુકમ,નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે તો પ્રમોટર કબ્જોની સોંપણીના સમય માટે મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨)ફલેટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / ફલેટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્યખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબ્જો સાંભળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ /ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્યહિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદથયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેના પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર

એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૬)એલોટીના ફલેટનો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧)ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર)દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટના તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર નાણાંજે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫(પંદર)દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા..................અંકે રૂપિયા ....પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) એલોટી દ્રારા કબ્જો લેવા બાબત, તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્રારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારિરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી)જમીન કે પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ ફલેટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્રારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન ફલેટ, એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ

પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી)પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાલા લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે. અને સદરહુ મિલકત અંગે વપરાશ અંગેની પરવાનગી આવી ગયા બાદ સદરહુ સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવી તથા ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ સોંપવાનો રહેશે પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલ-સામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દૈવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, પુર તથા અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસી તથા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો તેવા સંજોગોના સમયને મજરે ગણવાનો છે યાને તેવા સમયનો આપોઆપ વધારો થયેલો સમજવાનો છે અને રહશે. તેવે વખતે અકે તરફ વાલા જયારે પણ બાધં કામ પૂર્ણ કરે તે સમયે બીજીતરફવાલાએ અકે તરફવાલાને સદરહુ મીલકત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ,ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા પાસે માંગવા કે મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે નહીં.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદરમિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિતફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ)ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીને કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વેપાર કરવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ફલેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી)ફલેટનું આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી)ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય વેપાર લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર,મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને(APPURTENANEES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENSNTABLE) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ફલેટનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાતરી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફલેટનાં મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્રારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફલેટનાં બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારનાં કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી)ફલેટનું સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ)સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા ફલેટનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વીમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાનાં હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯)<u>ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :–</u>
આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખનાર પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦)<u>ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>
એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણનાં કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવાતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) <u>સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–</u>
એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા

એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨)સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર:–

પ્રમોટર/ મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

''વેનેઝીયા સ્કાય'' એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુર્ગભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.એલોટીએ ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્રારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા અથવા એસોસીએશન દ્રારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્રારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) એલોટી દ્રારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લઈએ છીએ કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સતાધીકારી દ્રારા જે કોઈ જરૂરીયાતો,અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાનાં ખર્ચ કરશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–</u>
આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>
પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) <u>બંધનકારક અસર :–</u>
પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ)દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ)દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર)દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમાં કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯)<u>સંપુર્ણ કરાર :–</u>
આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાનાં હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧)<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–</u>
આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર એપાર્ટમેન્ટનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨)<u>અલગતા બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારનાં હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ અથવા નિયમન સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩)<u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–</u>

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાનય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪)<u>વધારની ખાત્રી :–</u>

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય કાર્યવાહી કરશે. સદરહુ મીલકતના કાર્પેટ એરીયામાં ૩% સુધી વધારો કે ઘટાડો હશે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અને તેમાબીજીતરફવાલાની સંમતિ છે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી ઓછો હશે તો બીજીતરફવાલા ચુકવેલી રકમની તારીખથી વધારાની રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% વ્યાજ સહીત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવવાની છે અને રહેશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયા ૩% થી વધુ હોય તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને ચુકવવાની છે અને રહેશે.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્દ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૫) <u>સહી કરવાનું સ્થળ :–</u>

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્રારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્રારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્રારા તથા

પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ભરૂચ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬)નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯)સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦)વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થાઃ–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨)દસ્તાવેજમાં /બાનાકરારમાં સહીઓ કરવા બાબત :-

જે.બી.એન્ટરપ્રાઇઝ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો(૧)ચંદ્રવદન શાંતિલાલ ભાલોદવાલા (૨) મીતાબેન ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા (૩) હીરેન ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા (૪) સ્મિતાબેન બકુલભાઇ પેથાણી (૫) યશકુમાર બકુલભાઇ પેથાણીએ બાકીના ભાગીદાર (૧) જનકભાઇ

લક્ષ્મણભાઇ પટેલ અને(૨)જીગર ચંદ્રવદન ભાલોદવાલાને ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે કામ કરવા માટે તા.૦૯/૦૬/૨૦૨૧નારોજ એક પાવર ઓફ એર્ટનનીનો લેખ મે. સબ રજી. શ્રી ભરૂચની કચેરીમાં સીરીયલનં.૫૨૯૩થી નોંધાવી આપેલ છે આમ(૧) જનકભાઇ લક્ષ્મણભાઇ પટેલ અને(૨)જીગર ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર અને અધિકૃત પાવર ઓફ એર્ટની છે.

જેની સાક્ષીરૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ ભરૂચ મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–::પરિશિષ્ટ–'' ૧'' (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે...સહિત)::–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ભરૂચ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકાનાં ભરૂચના મોજે ગામ તવરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર/બ્લોક નં.૪૫/૧ ની કુલ ચોરસમીટર ૬૪૬૭.૫૯ ની બિનખેતીની જમીન. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ' **વેનેઝીયા સ્કાય**'એ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી બ્લોકઃ **D** માં ________ ફ્લોર ઉપર આવેલ **ફ્લેટ** નંબરઃ ________ ની આશરે સમચોરસમીટરઃ ૬૭-૭૨ કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત, (સમચોરસમીટરઃ ૭૫-૬૮ બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સીડી લીફ્ટ પેસેજના વરાડે પડતા વાપર ઉપયોગ કરવા સહીતની તથા તેમાં આવેલ ફીટીંગ લાઈટ, નળ, ગટર, કનેકશન વિગેરે સહીતની મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ સહીતની જમીન પૈકી સદર બાંધકામવાળી મીલકતના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ હક્ક તથા હિસ્સાની સમચોરસમીટરઃ ૨૫-૨૩ ની જમીન સહીતની મીલકત.

ચર્તુદિશા :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-
પૂર્વ :-
પશ્ચિમે :-

આ કબજા વગરનો રજી.બાનાકરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી,જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી,સમજી,વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર બાનાના અવેજની રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે તે અમોને તથા અમારા વંશવાલીવારસોને કબુલમંજુર તથા બંધનકર્તા રહેશે સહી. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

તારીખ :- / /૨૦૨૨ **સ્થળ :- ભરૂચ**

સહી:: શાખ:::

જે.બી. એન્ટરપ્રાઇઝ નામની ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો
૧.ચંદ્રવદન શાંતિલાલ ભાલોદવાલા
૨.મીતાબેન ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા
૩.હીરેન ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા
૪.સ્મિતાબેન બકુલભાઇ પેથાણી
૫.યશકુમાર બકુલભાઇ પેથાણી
અનુ નં.૧ થી ૫ ના પાવરદાર તરીકે
તથા જાતે પોતે
૧.જનકભાઇ લક્ષ્મણભાઇ પટેલ

-------------------------- ૧.--------------------------------

(જનકભાઇ લક્ષ્મણભાઇ પટેલ)

અનુ નં.૧ થી ૫ ના પાવરદાર તરીકે
તથા જાતે પોતે
૨.જીગર ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા

---------------------------- ૨--------------------------------

(જીગર ચંદ્રવદન ભાલોદવાલા)

રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩૨-એ મુજબ પક્ષકારોના ફોટા અને ફીંગર પ્રિન્ટ

દસ્તાવેજ કરી આપનારનો ફોટો	દસ્તાવેજ કરી આપનારની સહી	દસ્તાવેજ કરી આપનારના ડા.હા. ના અંગુઠાનુનિશાન
દસ્તાવેજ કરાવી લેનારનો ફોટો	દસ્તાવેજ કરાવી લેનારની સહી	દસ્તાવેજ કરાવી લેનારના ડા.હા.ના અંગુઠાનુ નિશાન