

ભુપતસિંહ આર. ચાવડા , એડવોકેટ

૨૬૫૪, વિધ્યાનગર સોસાયટી,

પેથાપુર,

તા&જ :- ગાંધીનગર

મો :- ૯૮૨૪૬૧૩૫૨૫

રજી.બાનાખત

પ્લોટ નંબર :-

ક્ષેત્રફળ :- ચો.મી

“

”

મુ. પાલજ , તા&જ :- ગાંધીનગર

:: કબજા વગરનું રજી બાનાખત ::

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર મોજે ગામ પાલજની સીમના
બ્લોક / સર્વે નં :- ૩૮૨ જેનો ખાતા નં :- ૮૧ જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આર.
૦-૫૬-૬૬ ચો.મી તથા આકાર ૩ ! ૩.૩૧ પૈસાવાળી રહેણાંક હેતુ
બિન ખેતી ની જમીન જે પુરેપુરી જમીન ૫૬૬૬ ચો.મી રહેણાંક હેતુ
બિન ખેતી થયેલ છે. જે ઝોન પ્રમાણે ઝોન આઈ-૪ માં આવેલ છે.જે
બિન ખેતી એન.એ. થયેલ જમીન માં આવેલ “ જીત આંગન “
નામની સ્કીમ માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી સબ પ્લોટ નં:- -----
જેનો પ્લોટ એરીયા :----- ચો.વાર યાને કે ----- ચો.મી વાળી
મિલ્કત નો કબજા વગર નો બાનાખત નો કરાર મિલ્કત નો કબજા
વગર ના રજી .બાનાખત નો કરાર....

લખી આપનાર :- વેચાણ આપનાર

(જીત ડેવલોપર્સ)

જીત ડેવલોપર્સ નામની પેઢીના સત્તા અધિકાર ની રૂઠ એ
વહીવટ કર્તા PAN:- AANFJ9284A

(૧). જીતેન્દ્રસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા

PAN:- AXLPB4153B

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,
રહેવાસી :- પાલજ તાલુકો :- ગાંધીનગર

(૨). જશપાલસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા

PAN:- AKWPB1041Q

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,
રહેવાસી :- પાલજ તાલુકો :- ગાંધીનગર

(૩). તપસ્યાબેન જશપાલસિંહ બિહોલા

PAN:- BZBPB8042C

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,
રહેવાસી :- પાલજ તાલુકો :- ગાંધીનગર

(૪). રેખાબેન જીતેન્દ્રસિંહ બિહોલા

PAN:- BXRPB1665H

ઉ.વ :- પુખ્ત , ધંધો :- ખેતી , ધર્મે :- હિન્દુ ,
રહેવાસી :- પાલજ તાલુકો :- ગાંધીનગર

જેમને હવે પછી આ રજી . બાનાખત માં લખી આપનાર એક
તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા
વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દાદારો , સક્સેસરો ,
રીપ્રેઝન્ટેટીવો , એસાઈનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો
સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર :- બીજી તરફવાળા

(૧). PAN :-

(૨). PAN :-

બન્ને ઉ.વ. :- પુખ્ત , ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ , ધર્મે :- હિન્દુ

બન્ને રહે :-

જેમને હવે પછી આ રજી . બાનાખત માં લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દારો , સક્સેસરો , રીપ્રેઝન્ટેટીવો , એસાઈનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર સાથે નીચે જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત નો કબજા વગર નો બાનાખત નો કરાર કરી આપીએ છીએ કે

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર મોજે ગામ પાલજની સીમના બ્લોક / સર્વે નં :- ૩૮૨ જેનો ખાતા નં :- ૮૧ જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૦-૫૬-૬૬ ચો.મી તથા આકાર ૩ ! ૩.૩૧ પૈસાવાળી રહેણાંક હેતુ બિન ખેતી ની એન.એ. થયેલ જમીન માં આવેલ “જીત આંગન “ નામની સ્કીમ માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી સબ પ્લોટ નં:- ----- જેનો પ્લોટ એરીયા :--- ----- ચો.વાર યાને કે ----- ચો.મી વાળી મિલ્કત જે અમો લખી આપનાર ની માલીકી કબજા ભોગવટા ની મિલ્કત છે . (જેને હવે પછી આ કરાર માં મજકુર ફ્લેટ યા મીલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે)

૨. સદરહુ મિલ્કત અમો એક તરફવાળા (લખી આપનાર) ની માલીકી ની આવ્યા અંગે ની વિગત જે :-

- (૧). મજકુર જમીનમાં સૌપ્રથમ શીવાભાઈ નરસિંહભાઈ મૈયત થતાં વારસદાર મરગાભાઈ શીવાભાઈ હોવા અંગે ની નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ :- ૪૪૩ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે પરંતુ સદરહુ વારસાઈ નોંધ સદરહુ જમીન ના રેવન્યુ રેકર્ડ સાથે સુસંગત ના હોવાનું જણાઈ આવેલ છે.
- (૨). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં ટુકડા અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ સદરહુ ગામ પાલજ માં એકત્રીકરણ ટુકડા નિયંત્રણ કાયદો ધેગામ તાલુકા નમા દાર સરકાર ના નોટીફિકેશન એસ .આર. ઓ ૩૩૫૫ તા :- ૩૦/૭/૧૯૫૫ મુજબ જરાયત જમીન ૨-૦ એકર કરતાં ઓછી અને ક્યારી બાગાયત જમીન ૦-૨૦ ગુઠા કરતાં ઓછી જમીનો ને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવા નોંધ કરી જે મુજબ:-
- સર્વે :- ૩૮૨ ખાતેદાર ગલાબજી પ્રતાપજી એ.ગુ. ૧-૧૬ આકાર :- ૩.૫૦ ઉપરોક્ત મુજબ ની ટુકડા અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૪૫૧ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે
- (૩). ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે જાહેર કરવા અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના સને ૧૯૫૪-૫૫ ની સાલ ના સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે ખોડા દલસુખ હોવા અંગે ની નોંધ કરી જે સામાન્ય ગણોતીયા અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ :- ૪૯૦ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે
- (૪). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં ગણોત નામ કમી અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ ગણોતીયા ખોડાભાઈ દલસુખભાઈ બે વર્ષ થી ખેડતા નાહોઈ જેઓ નું નામ સદરહુ જમીન ના સામાન્ય ગણોતીયા માં થી કમી કરવા નોંધ કરી જે અંગે ની

નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૬૦૪ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૫). ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં ગણોત નામ કમી ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ થી ગણોતીયા ખોડાભાઈ દલસુખભાઈ ગણોત હક્કે અવેલ ના હોઈ બીજા હક્ક માં થી નામ કમી કરવા તા. હુ. ૮૬ આધારે નોંધ કરી જે નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ :- ૭૮૭ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે

(૬). ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં ગણોત નામ કમી ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ :- ૧૦૭૮ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે સદરહુ ગણોત નામ કમી ની નોંધ સદરહુ જમીન ના રેવન્યુ રેકર્ડ સાથે સુસંગત ન હોવાનું જણાઈ આવેલ છે

(૭). ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં ટુકડા કમી અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના બીજા હક્ક માં થી ટુકડા નોંધ કરવામાં આવેલ પરંતુ સદરહુ જમીન પિયત થતી હોઈ મહેસુલ વિભાગ ના તા :- ૨૦/૮/૮૨ ના પરિપત્ર ક્રમાંક :- ૧૦૭૮/૧૧૦૩૬૦/ઝ આધારે તેમજ પ્રાંત અધિકારી શ્રી પરિપત્ર પી ઓ /જમીન /ટુ.ધા./વશી /૨૧૫૮ થી ૨૨૩૭ તા :- ૧૮/૭/૧૯૮૦ મુજબ થી હુકમ આધારે નોંધ કરી

અનુ સર્વે નંબર એ.ગુ. ખાતેદાર

૪૭ ૨૮૩ ૧.૧૬ ગલબજી પ્રતાપજી

જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૨૭૩૫ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે

(૮). ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં વારસાઈ ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર ગલાબજી પ્રતાપજી તા :- ૬/૬/૧૯૮૪ ના રોજ

મૈયત થતાં તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદાર મનુજી ગલાબજી નું નામ
વારસાઈ હક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના:- ૬ ના
હક્ક પત્રકમાં નોંધ:- ૨૯૦૬ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે

(૯). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બોજા અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ આ ગામ ના
ખાતેદાર મનુજી ગલાબજી એ સદરહુ જમીન માં થી બાસણ સેવા સહકારી
મંડળી લી માં થી રૂ!૬૦,૦૦૦/- પુરા નો બોજો લેતાં બેંક ના એકરાર નામા
આધારે બોજા ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક
માં નોંધ :- ૩૦૫૮ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે

(૧૦). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં તારણ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ
જમીન ના ખાતેદાર મનુજી ગલાબજી એ સદરહુ જમીન ઉપર ગુજરાત સ્ટેટ
કો.ઓપ. એંડ એગ્રીકલ્ચર એન્ડ રૂલર ડેવલોપમેન્ટ બેંક લી માં થી
રૂ!૧,૦૦,૦૦૦/- અફે રૂપિયા એક લાખ પુરા નું ધિરાણ મેળવતા બોજા ની
નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :-
૩૧૧૫ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે

(૧૧). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં માં તારણ મુક્તી અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ
સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર મનુજી ગલાબજી એ સદરહુ જમીન ઉપર ગુજરાત
સ્ટેટ કો.ઓપ. એંડ એગ્રીકલ્ચર એન્ડ રૂલર ડેવલોપમેન્ટ બેંક લી માં થી
રૂ!૧,૦૦,૦૦૦/- અફે રૂપિયા એક લાખ પુરા નું ધિરાણ મેળવેલ હતું જે
ધિરાણ ભરપાઈ થતાં અરજદારે અરજી સાથે બેંક ના તા :- ૪/૫/૦૫ ના રોજ
ના બોજા મુક્તી ના દાખલો રજુ કરતાં બોજા મુક્તીની નોંધ કરી. જે અંગે ની
નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૩૮૮૩ થી પાડી પ્રમાણીત
કરવામાં આવેલ છે.

- (૧૨). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં તારણ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર મનુજી ગલાબજી એ સદરહુ જમીન ઉપર ભારતીય સ્ટેટ બેંક , લવારપુરા શાખા માં થી રૂ!૪૩,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા તેતાલીસ હજાર પુરા નું ધિરાણ મેળવતા બોજ ની નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૪૭૭૫ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે
- (૧૩). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં તારણ મુક્તી અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર મનુજી ગલાબજી એ સદરહુ જમીન ઉપર ભારતીય સ્ટેટ બેંક , લવારપુરા શાખા માં થી ધિરાણ મેળવેલ હતુ જે ધિરાણ ભરપાઈ થતાં અરજદારે અરજી સાથે બેંક ના તા :- ૧૦/૧/૧૧ ના રોજ ના બોજ મુક્તી ના દાખલો રજુ કરતાં બોજ મુક્તીની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૫૦૫૫ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.
- (૧૪). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બોજ દાખલ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર મનુજી ગલાબજી એ બાસણ સેવા સહકારી મંડળી લી માં થી રૂ! ૧,૫૦,૦૦૦/- નું ધિરાણ મેળવેલ છે . જેથી અરજદારે અરજી સાથે મંડળી નું તા :- ૧૭/૪/૧૭ ના રોજ નું એકરારનામું રજુ કરતાં બોજ દાખલ ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ અરજી , મંડળી ના એકરારનામા , નોટીસ અન્વયે બોજ દાખલ ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૬૧૪૪ થી તા :- ૧૧/૪/૨૦૧૨ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બોજા કમી અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર મનુજી ગલાબજી એ બાસણ સેવા સહકારી મંડળી લી માં થી રૂ! ૧,૫૦,૦૦૦/- નું ધિરાણ મેળવેલ જે ભરપાઈ થતાં મંડળી નો તા :- ૧૨/૬/૧૮ ના રોજ એકરારનામા , નોટીસ અન્વયે બોજા દાખલ ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૬૩૩૮ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે

(૧૬). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં રહેણાંક હેતુ બિન ખેતી ની નોંધ કરી જે મુજબ મોજે. પાલજ,તા.જી.ગાંધીનગર ના સ ./બ.નં.૩૮૨ ની ક્ષે .૫૬૬૬ ચો.મી.જમીનમા જી .ડી.સી.આર.ના નિયમ મુજબ મળવાપાત્ર બાંધકામ કરવાની શરતે આનુસંગીક રહેણાંક ના હેતુ માટે ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવા માટે મે .ક્લેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૧૪૪/૧૮/વશી.૩૬૧૩૧ થી ૩૬૧૪૪/૨૦૧૮ , તા.૫/૧૦/૨૦૧૮ થી બીન ખેતીની મંજૂરીનો હુકમ કરેલ. જેનીચેમુજબદર્શાવેલ શરત મુજબ બીનખેતીની મંજૂરીનોહુકમકરેલ. . જે અંગે નીનોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૬૪૦૫ થી પાડવામાં આવેલ જે ક્લેક્ટર શ્રી ના બિન ખેતી ના હુકમ આધારે પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં વેચાણ અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ સદર જમીન વેચાણ આપનાર:- ૧. મનુજી ગલાબજી નાઓએ વેચાણ લેનાર:- જીત ડેવલોપર્સ નામની પેઢીના સત્તા અધિકાર ની રૂઈ એ વહિવટકર્તા ૧. જીતેન્દ્રસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા ૨. જસપાલસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા ૩. તપસ્યાબેન જશપાલસિંહ બિહોલા ૪. રેખાબેન જીતેન્દ્રસિંહ

બિહોલાનાઓને સદર જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૫૬૬૬ ચો.મી રહેણાંક હેતુ બિનખેતીની જમીન વેચાણ આપનારાઓએ તા . ૨૮/૨/૧૯ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ નં . ૪૨૪૦ થી રૂ.૧૫૦૦૦૦૦૦ /- પુરામાં વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતાં વેચાણ લેનારની અરજી, ઈન્ડેક્સની નકલ, દસ્તાવેજની નકલ આધારે વેચાણ લેનારના નામે દાખલ કરવા નોંધ કરી જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ :- ૬૫૦૮ થી તા :- ૧૮/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અમો હાલ ના લખી આપનારાઓ એ સદરહુ જમીન ના માલીકો પાસે થી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં :- ----- થી તા :- ----- ના રોજ થી વેચાણ રાખેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત નો માલીકી કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારાઓ નો આવેલ છે

આમ , સદરહુ બિન ખેતી થયેલ જમીન હલ “જીત આંગન ” ના નામથી ઓળખાય છે. અને આમ સદરહુ બિન ખેતી થયેલ જમીન ના માલીકી અને કબજા ભોગવટા ની બનેલ અને તેઓ ને સદરહુ જમીન ઉપર “જીત આંગન ” ના નામથી રેસીડેન્સીયલ પ્લોટ ની સ્કીમ નું આયોજન કરેલ અને તે મુજબ પ્લોટો પડેલ અને તેની તમામ પ્રકાર ની વ્યવસ્થા કરવાનો હક્ક અને અધિકાર છે.

અને જ્યારે પ્રયોજક પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પ્લોટીંગ નું કામ કરવા માટે અધિકાર ધરાવે છે.

અને જ્યારે પ્રોજેક્ટ જમીન પ્રયોજક ના કબજા માં છે

અને જ્યારે પ્રયોજ ક દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર ----- પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે.

અને જ્યારે પ્રયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ ના ૧ ફેઝ માં પ્લોટીંગ કરવામાં આવેલ “જીત આંગન ” નામની પ્લોટીંગ સ્કીમ માં (જેને હવે પછી સદર “જીત આંગન ” તરીકે સંબોધવામાં આવશે) ----- નંબર નો પ્લોટ ફાળવણી થી મેળવનાર ને આપવામાં આવેલ છે

અને જ્યારે પ્રયોજકે રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તાધિકારી મુ.ગાંધીનગર પાસે થી ----- નંબર થી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પ્રોજેક્ટ ની નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્સર “બી” ઉપર સામેલ છે.

અને જ્યારે વિકાસ કરાર /કુલમુખત્યારનામા ના આધારે પ્રયોજક પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર આવેલ જમીન માં પાડેલ પ્લોટો નું વેચાણ કરવા તથા તે અંગે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ પાસે થી સ્વીકારેલ વેચાણ અવેજ ની રકમો બાબતે તકરારો કરવા એક માત્ર અને પ્રત્યક્ષ અધિકાર ધરાવે છે

અને જ્યારે ફાળવણી થી મેળવનારા ની માંગણી ઉપર પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્રોજેક્ટ જમીન સંબંધીત તમામ ટાઈટલ ના દસ્તાવેજો તથા પ્લાનો , નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ , જે પ્રયોજક ના આર્કિટેક્ટે બનાવેલ છે . અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશના એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી “સદર અધિનિયમ” તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરેલ હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજો ની ચકાસણી કરવા આપેલ છે તેમજ તેનાથી ફાળવણી થી મેળવનારા સંતુષ્ટ થયેલ છે

અને જ્યારે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ પ્રયોજક ના કાયદાકીય કુલમુખત્યારનામા અથવા વકીલ શ્રી એ આપેલ ટાઈટલ સર્ટિફિકેટ ની પ્રમાણેત નકલો જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે . તે જમીન ના

ટાઈટલ ના પ્રકાર દર્શાવતો ગામ નમુના :- ૬ અને ૭ અને ૧૨ અથવા અન્ય તમામ સંબંધીત મહેસુલી રેકર્ડ પણ તપાસી લીધેલ છે. અને તેઓ એ તે સંદર્ભે સંતુષ્ટ થયેલ છે.

અને જ્યારે ફાળવની થી મેળવનારા એ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળે મંજૂર કરેલ લે આઉટ ના પ્લાનો ની પ્રમાણીત નકલો ની ચકાસણે કરી લીધેલ છે.

અને જ્યારે ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજકે સુચિત કરેલ લે – આઉટ ના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણ ની પ્રમાણીત નકલો આ સાથે એનેક્ષર “એ” ઉપર સામેલ રાખેલ છે.

અને જ્યારે પ્રયોજકે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધિકારી (ઓ) પાસે થી પ્લાનો , સ્પષ્ટીકરણો , એલીવેશનો , વિભાગો અને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અંગે ની અમુક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે . અને બાકી રતી મંજૂરીઓ તેઓ એ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવવા મટે વખતો વખત વિવિધ સત્તાધિકારીઓ/આર્કિટેક્ટ પાસે થી મેળાવવાની રહેશે

અને જ્યારે સદર પ્લાનો મંજૂર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંદળ અને /અથવા સરકારે આવતી અમુક શરતો , સમજૂતીઓ , ધારાધોરણો , મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો સ્કીમ સંદર્ભે માં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળે /આર્કિટેક્ટે તેઓ ને પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર આપવાનું રહેશે.

અને જ્યારે પ્રયોજકે તદનુસાર સદર સુચિત પ્લાનો નું અનુસરણ કરીને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ નું ડેવલપમેન્ટ શરુ કરેલ છે

અને જ્યારે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ સદર પ્રોજેક્ટ ના ----- ફેઝ માં આવેલ પ્લોટ નંબર ----- ની ફાળવણી માટે પ્રયોજક ને અરજી કરેલ છે.

અને જ્યારે જ્યારે સદર પ્લોટ નો કાર્પેટ એરીયા ----- ચો.મી /ચો.ફુટ છે અને “કાર્પેટ એરીયા” એટલેકે પ્લોટ નો ચોખ્ખો વપરાશ લાયક જમીન તળ નો વિસ્તાર જેમાં બાહ્ય દિવલોનો ક્ષેત્ર, સર્વિસ શફ્ટ હેઠળ નો ક્ષેત્ર બહ્ય બાલ્કની અથવા વરંડા અને બાહ્ય ખુલ્લી અગાશી નો ક્ષેત્ર નો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ પ્લોટ ના આંતરિક વિભાજન માં વપરાયેલ ક્ષેત્ર નો સમાવેશ થાય છે.

અને જ્યારે બન્ને પક્ષકારો આ કરાર માં દર્શાવેલ તમામ શર્તો, સમજૂતીઓ અને મર્યાદાઓ નું પાલન કરવાની તેમજ તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓ નું પાલન કરવાની એક બીજા ની સંમતીઓ , રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ કરીને હવે નીચે મુજબ ની શરતો અને સમજૂતીઓ ને આધિન આ કરાર કરવા રાજી થયેલ છે

અને જ્યારે આ કરાર કર્યા પહેલા ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજકને પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાને વેચાણ અંગે નક્કી થયેલ પ્લોટો નું વેચાણ અવેજ ની આંશિક ચુકવણી પેટે , એડવાન્સ ચુકવણી પેટે અથવા અરજી ની ફી તરીકે (જેની ચુકવણી અને સ્વીકૃતિ બન્ને પ્રયોજક આથી સ્વીકારે છે અને પહોંચ આપે છે) રૂ! ----- (અંકે રૂપિયા ----- પુરા) રકમ ચુકવેલ છે. અને ફાળવણી થી મેળવનારા નીચે દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ ની રકમ પ્રયોજક ને ચુકવી આપવા થાય છે

અને જ્યારે સદર અધિનિયમ ની કલમ - ૧૩ મુજબ પ્રયોજકે ફાળવણી થીમેળવનારા સાથે સદર પ્લોટ સંદર્ભે એક લેખિત વેચાણ કરવાનો રહેશે જે હકીકતે આજ કરાર છે તેમજ સદર કરાર ની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ હેઠળ કરવાની રહેશે

આ કરાર માં દર્શાવેલ તેમજ પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે સંમતી થી નક્કી કરવામાં આવેલ શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદર પ્લોટ પ્રયોજક આથી વેચાણ આપવા અને ફાળવણી થી મેળવનારા આથી સંમત થાય છે

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

૧. પ્રવર્તક સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસે થી વખતો વખત મંજુર થયેલ પ્લાનો , નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર પ્લોટીંગ સ્કીમ નું ડેવલોપમેંટ કરવાનું રહેશે.

એ શરતો કે પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ના પ્લોટ ને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરવા પહેલા ફાળવણી થી મેળવનારા ની લેખિત સંમતી લેવાની રહેશે સિવાય કે કોઈ સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફાર ના કારણે કોઈ સુધારા અને ફેરફાર ની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

- ૧.(એ). જમીન ના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર -----જેનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા ---
----- ચો.મી /ચો.ફુટ છે . (જેને હવે પછી પ્લોટ તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે પ્લોટ રૂ ! -----/- અંકે રૂપિયા ----- પુરા ના વેચાણ અવેજ માં જે વેચાણ અવેજ ની રકમ મજબૂતારા વિસ્તારો અને પ્લોટ ને લગતી સુવિધાઓ ના પ્રમાણસર ની રકમ છે . જે મજબૂતારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ

ની પ્રકૃતિ , હદ અને વર્ણન આ સાથે ના બીજા પરિશિષ્ટ માં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે . પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને આથી વેચાણ આપવા તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારા પ્રયોજક પાસે થી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧(બી).ઉપરોક્ત , ક્લોઝ ૧(એ) માં જણાવેલ પ્લોટ ની કુલ એકંદરે વેચાણ અવેજ ની રકમ રૂ! -----/- અન્કે રૂપિયા -----પુરા છે.

૧(સી).ફાળવણી થી મેળવનારાઓએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજી ની ફી તરીકે રૂ -----/- રૂપિયા -----(રૂપિયા - -----) (કુલ વેચાણ અવેજ ની રકમ ના ૧૦% કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજક ને બાકી રહેલી રકમ રૂપિયા -----(રૂપિયા-----) દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપ વા આથી સંમત થયેલ છે.

૧.(ડી).ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમત માં પ્લોટ નો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી ના ટેક્સ (કરવેરા) (જેમાં પ્રયોજક દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્સ જેમકે જી.એસ.ટી., વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ , સર્વિસ ટેક્સ અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ જે પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ ના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભ માં ચુકવવાપાત્ર થતો હોય) નો સમાવેશ થતો નથી . જે પ્રયોજક નક્કી કરે તે પ્રમાણે ફાળવણી થી મેળવનારાએ અલગ થી ચુકવવાનો રહેશે

૧(ઈ) .કુલ કિંમત વધારા રહીત છે . સિવાય કે સંબંધીત સક્ષમ અધિકારી ને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચ ના કારણે અથવા / સક્ષમ સત્તાધિકારી સ્થાનિક બોડી, /સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ માં થયેલ વૃદ્ધી ના કારણે પ્રયોજક સંમત થાય છે તેમજ ખાત્રી આપે છે કે

ફાળવણી થી મેળવનારા પાસે સક્ષમ સત્તાધિકારી વિગેરે નાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ , ખર્ચ , અથવા કરોમાં થયેલ વધારા ની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ને આપેલ માંગણી પત્રક સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેર નામા/હુકમ /નિયમ /નિયમન બિડવાના રહેશે જે ત્યારપછી ની ચુકવણી ઉપરજ લાગુ પડશે

૧(એફ).પ્રયોજક તેઓ ના સ્વતંત્ર વિનિમય થી ફાળવણી થી મેળવનારા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતા સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માં જે તે હપ્તા ને જે તે મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના ૩% પ્રતિવર્ષ ની છુટા આપીને રીબેટ આપી શકશે. અને તેવા રીબેટ નો દર એકવાર પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણી થી મેળવનારા ને આપ્યા બાદ, ફેર તપાસ/ઉપાડ ને આધિન રહેશે નહીં

૧(જી). પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાને પ્લોટીંગ સ્કીમ ના ડેવલોપમેંટ નોં કામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસે થી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ૩% ના ફેરફાર ના ગાળા ને આધિન કાર્પેટ એરીયા માં કરેલ ફેરફારો જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ફાળવણી થયેલ છેવટ ના કાર્પેટ એરીયા ની ખાત્રી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાત્રી થયા બાદ કાર્પેટ એરીયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજ ની રકમ ની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે . જો નિયત મર્યાદા માં કાર્પેટ એરીયા માં કોઈ ઘાટાડો થયો હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ ચુકવેલ વધારાની રકમ જ્યાર થી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ તારીખ ના ૮% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસ માં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણી થી મેળવનારા ને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા પાસે ચુકવણી ના પ્લાન ના બીજા માર્ઇલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમ ની માંગણી

કરવાની રહેશે આ તમામ નાણાકીય વ્યવસ્થાઓ કરાર ના ક્લોઝ નં :- ૧(એ)

માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચોમી ના સરખા ભાવેજ કરવાના રહેશે

૧(એચ) ફાળવણી થી મેળવનારા આથી પ્રયોજકે ને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લહેણા જો હોય તો હેઠળ તેવો દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણી ની વ્યવસ્થા તેઓ ના નામે પ્રયોજક ને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવાન અધિકૃત કરેલ છે. તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારા કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રયોજક સામે વાંધો /માંગણી /નિર્દેશ ના કરવા બાંહેધરી આપે છે.

૨.૧ સદર પ્લાનો મંજૂર કરતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો , સમજૂતીઓ , સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો જો હોય તો તેનું પાલન કરવા નીભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રયોજક આથી સંમત થાય છે તેમજ પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારાને કબજો સુ પ્રત કર્યા પહેલા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ /આર્કિટક્ટ પાસે થી સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ ના સંદર્ભ માં કબજા અને/અથવા/પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે

૨.૨ પ્રયોજક તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારા માટે સમયસર (એસેન્સ) છે. પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ ને પુર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બન્ને ને જે લાગુ પડતું હોય તે મેળવી લીધા બાદ ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્લોટ નો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારા ના સંગને મજીયારે વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની નિર્ધારીત સમય મર્યાદા નું પાલન કરવાનું રહેશે.

તેવીજ રીતે ફાળવણી થી મેળવનારાએ કરાર હેઠળ પ્રયોજકે ઉપરોક્ત ક્લોઝ -૧(સી) માં જણાવ્યા મુજબ દેવાઓ ની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે.તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે

૩. પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી આ ફ્કરો લાગુ પડતો નથી
- ૪.૧ જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદા માં પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં અને ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ને પ્લોટ ની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક ફાળવણી થી મેળવનારા જે પ્રોજેક્ટ માં થી નીકળવા માંગતા ન હોય ને ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ ચુકવેલ રકમ ઉપર દર વિલંબીત મહીના માટે કબજો સુપ્રત કર્યા ની તારીખ સુધી ૮% નું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણી થી મેળવનારા ફાળવણી થી મેળવનારા પ્રયોજક ને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજક ને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી ૮% વાર્ષિક વ્યાજ ના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે
- ૪.૨ પ્રયોજક ના ઉપરોક્ત પેટા ક્લોઝ ૪.૧ અનુસાર ફાળવણી થી મેળવનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ પ્રયોજક ને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ(જેમાં તેઓ ના પ્રમાણસર નો હિસ્સો અથવા સંબંધીત સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચ નો સમાવેશ થાય છે) ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાંકસુર કરે થી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓ ના અધિકાર ને પુર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારાએ ૩ હપ્તાઓ ની ચુકવણી કરવામાં કસુર કરે થી પ્રયોજક તેઓ ની મરજી મુજબ આ કરાર નો તે અંત લાવી શકશે
- તેવી જોગવાઈઓ કરવામાં આવી છે કે પ્રયોજકે તેઓ ની કરાર નો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરતી જાણ તેમજ ફાળવણી થી મેળવનારાએ શરતો નો ભંગ અથવા એક થી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરાર નો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગે ની જાણ ફાળવણી થી મેળવનારા ને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજી પોસ્ટ એડી થી લેખિત માં તથા તેઓ

દ્રારા આપવામાં આવેલ ઈ મેલ એડ્રસ પર ઈમેલ દ્રારા ૧૫ દિવસ ની નોટીસ આપવાની રહેશે. જો ફાળવણી થી મેળવનારા પ્રયોજકે દર્શાવેલ તેઓ ભંગ અથવા તેનાથી વધુ ભંગ ને નોટીસ ની મુદત માં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટીસ ની સમય મર્યાદા પુરી થયે થી પ્રયોજક આ કરાર નો અંત લાવવા માટે હક્કદાર રહેશે.

વધુ માં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે કે ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરાર નો અંત થયે થી ફાળવણી થી મેળવનારને આ કરાર ના અંત આવ્યા ના ૩૦ દિવસ નીમુદત માં ફાળવણી થી મેળવનારાએ જે તે તારીખ સુધી પ્રયોજક ને ચુકવેલ પ્લોટ ના અવેજ ની હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકર્ત નિર્ધારીત નુકશાનીઓ ની વ્યવસ્થા અને પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજક ને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તેને આધિન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે

૫.

પ્લોટીંગ ની સ્કીમ હોવાથી આ ફરો લાગુ પડતો નથી

૬.

પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્લોટ નો કબજો તારીખ

૧૨/૧૨/૨૦૨૦ નારોજ સુધી માં સોંપી દેવાનો રહેશે . જો પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધી માં તેઓ ના અથવા તેમના એજન્ટો ના નિયંત્રણ બહાર ના સંજોગો ના કારણે ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્લોટ નો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈનકાર કરે તો પ્રયોજક ફાળવણી થી મેળવનારા ની માંગણી પર પ્લોટ સંદર્ભે તેઓ એ સ્વીકાર કરેલ રકમો જે તારીખ થી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યાર થી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવણી આપવામાં આવેલ તારીખ સુધી ક્લોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ ના દર વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રયોજકને પ્લોટ નો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખ માં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની

રહેશે. જો પ્લોટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમ ની પુર્ણતા માં નીચે મુજબ ના કારણસર વિલંબ થયેલ હોય તો

/૧/. યુધ્ધ , પ્રજા ક્ષોભ, અથવા કુદરતી આપત્તી

/૨/ સરકાર અને /અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી /અદાલત ની કોઈ નોટીસ હુકમ નીયમ જાહેરનામા

૭.૧ કબજો મેળવવાની પ્રક્રીયા:-

પ્રયોજકે સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસે થી /આર્કિટેક પાસે થી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ફાળવણી થીમેળવનારા એ રકમ ની ચુકવની કર્યે થી પ્લોટ નો કબજો લેખિત માં ફાળવણી થીમેળવનારા ને આ કરા ૨ અનુસાર તેવી નોટીસ પ્રસિધ્ધ થાયા ની તારીખ થી ૩ મહીના ની અંદર પ્રવર્તકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્લોટ /પ્લોટ નો કબજો સોંપવાનો રહેશે. પ્રયોજક તેઓ ના ભાગ ની કોઈપણ જોગવાઈઓ /ઔપચારિકતાઓ લખાણ કરવા કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓ એ ફાળવણી થી મેળવનારા ને તે બદલ ની નુકશાની આપવા માટે તો સંમત થાય છે. અને બાંહેધરી આપે છે. ફાળવણી થી મેળવનારા આથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ના સંઘ જે લાગુ પડતુ હોય તે દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેન્ટેનન્સ ના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. પ્રયોજક કે તેઓ વતી પ્રોજેક્ટ ના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયા ના ૭ દિવસ ની અંદર ફાળવણી થી મેળવનારા ને કબજો સોંપવાનો રહેશે

૭.૨ પ્રયોજકે સદર પ્લોટ વપરાશ માટે કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગે ની જાણ કરતી નોટીસ ફાળવણી થીમેળવનારા ને પાઠવેલ હોય તેના ૧૫ દિવસ ની અંદર ફાળવણી થીમેળવનારા ને પ્લોટ નો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે

૭.૩ પ્લોટ નો કબજો સ્વીકારવા અંગે ફાળવણી થી મેળવનાર ની નિષ્ફળતા-

ક્લોઝ ૭.૧ મુજબ પ્રયોજક તરફ થી લેખિત જાણ મળ્યે થી ફાળવણી થી મેળવનારે પ્રયોજક પાસે થી જરૂરી ઈંડેમનીટીઓ , બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરાર માં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ પ્લોટ નો કબજો સ્વીકારીલેવાનો રહેશે અને પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનાર ને પ્લોટ નો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે ક્લોઝ ૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ કરેલ સમય મર્યાદા માં કબજો સ્વીકારવામાં ફાળવણી થી મેળવનારા નિષ્ફળ જાય તો તેવા ફાળવણી થી મેળવનાર લાગુ પડતા મેટેનંસ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે

૭.૪ એલોટી ને કબજો સોંપ્યા ના પાંચ વર્ષ ના સમયગાળા ની અંદર સદરહુ મિલકત ની બાહ્ય સુવિધાઓ જેવીકે (વોટર ટેંક , પાણી કનેક્શન વિગેરે) માં કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ ના સંદર્ભ માં કોઈ ખામી પ્રમોટર ના ધ્યાન પર આવે તો પ્રમોટરે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસે થી આવી ખામી માટે નું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટર ને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહાર હોય તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી , ગુણવત્તા અથવા સેવા ની જોગવાઈ ના સંદર્ભ માં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં

૮. ફાળવણી થી મેળવનારે રહેણાંક હેતુ માટે પ્લોટ અથવા તેનો કોઈ ભાગજ વાપરવાનો રહેશે. તેમજ તેના વપરાશ અંગે ની મંજૂરી આપવાની રહેશે
૯. ફાળવણી થી મેળવનારે પ્લોટીંગ સ્કીમ ના અન્ય પ્લોટો ના ફાળવણી થી મેળવનારાઓ સાથે મળી ને પ્રયોજક નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી

અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપની ની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતો વખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટે ની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા /સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપની ની રચના ને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે. જેમાં સુચિત મંડળી ના બાયા-લોઝ નું સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરીને પ્રયોજક ફાળવણી થી મેળવનાર ને આપ્યા ની તારીખ થી સાત –દિવસ ની અંદર પરત કરવાની રહેશે જેથી પ્રયોજક ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે જો સહકારી મંડળીઓ ના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓ ના રજીસ્ટ્રાર જે લાગુ પડતું હોય તે અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તા મંડળ ની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાયા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેંડમ અને /અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ની ફાળવણી થી મેળવનારા એ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં

૯.૧ પ્લોટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગે ની નોટીસ ફાળવણી થી મેળવનારા ને પ્રયોજકે આપ્યા ના ૧૫ દિવસ ની અંદર પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભ માં કરવા પડતા ખર્ચ નો પ્રમાણસર હિસ્સો જેવા કે સ્થાનિક કરવેરા , સુધારા કર અથવા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા ધિકારીએ અને અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા પાણીવેરો , વીમો , કોમન લાઈટ , સમારકામ અને કારકુન , બીલ કલેક્ટર અને ચોકીદાર સફાઈદાર ના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને પ્લોટીંગ સ્કીમ ની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટ કરવા પડતા અન્ય તમામ આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણી થી મેળવનાર જવાબદાર રહેશે જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની ની રચના ન થાય ત્યાં સુધી ફાળવણી થી મેળવનારાએ તેવા ખર્ચ નો નક્કી કર્યા મુજબ નો

- પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રયોજક ને ચુકવવાનો રહેશે ફાળવણી થીમેળવનારા વધુ માં સંમત થાય છે જ્યાં સુધી ફાળવણી થી મેળવનારાઓ હિસ્સો નક્કી ના થાય ત્યાંસુધી ફાળવણી થી મેળવનારા એ ખર્ચ પેટે માસીક રૂ! ----- નો હંગામી માસીક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે ફાળવણી થી મેળવનારા એ પ્રયોજક ને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજ ને પાત્ર રહેશે નહીં અને જ્યાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપની ને ઉપરોક્ત મુજબ તબદીલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે પ્રયોજક પાસે રહેશે
૧૦. ફાળવણી થીમેળવનારા એ કરાર માં દર્શાવ્યા મુજબ ની રકમો ની ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત ફાળવણી થી મેળવનારાએ સદર જગ્યાઓ નો કબજો સોંપ્યા સુધી અથવા તે પહેલા પ્રયોજકે નક્કી કરેલ ખર્ચ ની રકમ નો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રયોજક ને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરાર ની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓ માં આવરી લેવામાં આવશે નહીં
૧૧. સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન ની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો અને નિયમનો અને બાય –લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવવા અથવા લીઝ ની સોંપણી કરવાના સંદર્ભ માં પ્રયોજક ના કાયદાકીય એટર્ની /વકીલો ની વ્યવસાયિક સહીત અન્ય તમામ કાયદાકીય ખર્ચ , ચાર્જ ચુકવવા માટે ફાળવણી થી મેળવનારા એ પ્રયોજક ને રૂપિયા -----/- ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે
૧૨. સદર મંદલી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા પ્લોટીંગ સ્કીમ ના વિભાગ ના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડા પટ્ટા ની નોંધણી કરતી વખતે ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજક ને સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ તબદીલી ના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડા પટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખ ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી

અને નોંધણી ખર્ચ નો તેઓ ના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડા પટા ની નોંધણી કરતી વખતે ફાળવણી થી મેળવનારા એ પ્રયોજક ને સદર જમીન ના માળખા ની તબદીલી ના તેવાહસ્તાંતરણ અથવા ભાડા પટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખ ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચ નો તેઓ ના હિસ્સે આવતો ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧૩. પ્રયોજક ની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ:-

પ્રયોજક આથી ફાળવણી થી મેળવનારાને નીચે મુજબ ની સમજૂતી અને ખાત્રીઓ આપે છે.

૧. પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે પ્રયોજકે આ કરાર સાથે ના ટાઈટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે અને તેઓ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કરવા અંગે ના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે . અને તેઓ તથા તેઓ પ્રોજેક્ટ નું કાર્ય કરવા અંગે પ્રોજેક્ટ જમીન નો વાસ્તવિક ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે
૨. પ્રયોજકે પ્રોજેક્ટ નો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસે થી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલ છે તેમજ પ્રોજેક્ટ નો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત તેઓ એ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે
૩. ટાઈટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી
૪. ટાઈટલ રીપોર્ટ માં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈપણ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી

૫. સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ એ પ્રોજેક્ટ , પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ સંદર્ભે માં આપેલ મંજૂરીઓ , પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વ માં છે. તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરી ને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુ માં પ્રોજેક્ટ , પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ સંદર્ભે માં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસે થી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ , પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને પ્રયોજકે તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ , પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ તથા મજબૂત વિસ્તારો ના સંદર્ભ માં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓ નું સાર કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે
- ૬.. પ્રયોજક ને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓ એ આ હેઠળ ફાળવણી થી મેળવનારા ઉપસ્થિત થયેલ હક્ક અધિકાર અને હિત પુર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ ક્રુત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્ય ને અવગણેલ નથી
- ૭ પ્રયોજકે આ કરાર હેઠળ ફાળવણી થી મેળવનારા ના અધિકારો ને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો અને અથવા વિકાસ કરારો અથવા અન્ય કોઈ કરારો વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યક્તિ સાથે પ્રોજેક્ટ તથા સદર પ્લોટ /પ્લોટના સંદર્ભ માં કરેલ નથી
૮. પ્રયોજક આથી ખાત્રી આપે છે કે પ્રયોજક કોઈપણ પ્રકારે આ કરાર માં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર પ્લોટ/પ્લોટ ફાળવણી થી મેળવનારાને વેચાણ કરવા થી બાધિત નથી

- ૯ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ના સંઘ ને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ના સંઘ ને માળખા નામજીયારા વિસ્તારો ને કાયદાકીય ખાંલી શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે
૧૦. પ્રયોજકે બિન તકરારી સરકારી દાવા રેટ ખર્ચ અને કરવેરા તેમજ અન્ય રકમો , કર ઈમ્પોઝીશન , પ્રિમિયમો , નુકશાની અને અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ જે હોય તે સદર પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભ માં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ ને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે
૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટ જાહેર કર્યા સિવાય ની પ્રોજેક્ટ જમીન અને અથવા પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભ માં પ્રયોજક ને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તા મંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટીવ ઈનેક્ટમેંટ , સરકારી વટ હુકમો , હુકમ , જાહેર નામું (જેમાં સદર મિલકત ની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટીસ નો સમાવેશ થાય છે.) તરફ થી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજેલ નથી
૧૪. ફાળવણી થી મેળવનારાઓ અથવા તેઓ જે તે વ્યક્તિ ના હાથ માં પ્લોટ આવે તે તમામ ને લાવવાના હેતુ થી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે
૧. જે તારીખ થી પ્લોટ નો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યાર થી પ્લોટ ની ફાળવણી થી મેળવનારા એ સ્વ ખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવા લાયક સ્થિતિ માં રાખવું તેમજ તેમાં તેવું કોઈ કુત્ય કરવું નહી જે નિયમો નો નિયમનો અથવા બાયા-લોઝ ની વિરુધ્ધા હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારો ની સંમતી સિવાય પ્લોટ માં ફેરફાર સુધારા અથવા વધારા કરવા નહી.
૨. પ્લોટ માં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નથી જે જોખમી જવલનશીલ અથવા ભય જનક પ્રકાર ના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી પ્લોટ જે પ્લોટ

ના માળખા ને નુકશાન કરે અથવા જે ચીજ વસ્તુઓ નું સંગ્રહા કરવું સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધીત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ જે પ્લોટીંગ સ્કીમ માં પ્લોટ સ્થીત હોય તેમાં પ્લોટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમ નાપ્રવેશ દ્વાર સહીત તેના મજબૂતારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકશાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી અને જો પ્લોટ વાળી પ્લોટીંગ સ્કીમ ને અથવા પ્લોટ ને ફાળવણી થી મેળવનારા ની ભુલા ના કારણે કોઈ નુકશાન થશે તો ફાળવણી થી મેળવનારા તેવા નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે

૩. સદર પ્લોટ ના તમામ આંતરિક સમારકારો પોતાના ખર્ચે કરવા અને પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા જે સ્થીતી માં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થીતી માં પ્લોટ ની જાળવણી કરવી તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ માં અથવા પ્લોટ ના સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ ના નિયમો ને નિયમન નું બાય-લોઝ થી વિરોધ કોઈ કુત્ય કરવું /કરાવવું નહી ફાળવણી થી મેળવનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈ ના ઉલ્લંઘન કર્યા ના કિસ્સામાં સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે

૪. કોઈ સમયે પ્લોટ માં કોઈપણ પ્રકાર ના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવાની તેમજ ગટરો , નીક , (ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓ સારીરહેવા લાયક સ્થીતીમાં રાખવી

૫. તેવું કોઈ કુત્ય કરાવવું નહી જેના થી પ્રોજેક્ટ જમીન નો તથા પ્લોટીંગ સ્કીમ નો અથવા તેના કોઈ ભાગ નો કોઈ વિમો નિરર્થક અને દર ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભ માં કોઈ વધારા ના પ્રિમિયમ ની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય

૬. સદર પ્લોટ માં કોઈ કુડો , કચરો , ચિંથરા , ગંદકી અથવા નકામી વસ્તુઓ કંપાઉંડ માં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીન ના અન્ય હિસ્સાઓ માં તેમજ જે પ્લોટ સ્થિત હોય તે ઇમારત માં ફેંકવી નહી તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહી
૭. પ્રયોજક ની માંગણી ના ૧૫ દિવસ ની અંદર સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે પ્લોટીંગ સ્કીમ માં પ્લોટ સ્થિત હોય તે પ્લોટીંગ સ્કીમ માં પાણી વિજળી , અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી (ડીપોઝીટ) માં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ પ્રયોજક ને ચુકવીદેવી.
૮. સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધારી અને /અથવા સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણીવેરા , સ્થાનીક વેરા , વિમો , તથા તેવા અન્ય કર જો હોય તો પ્લોટ ના ભોગવટેદાર ના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવી અને ભોગવવી
૯. જ્યાં સુધી આ કરાર હેઠળ ફાળવણી થી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજક ને ચુકવવા પાત્ર થતી તમા મ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ફાળવણી થી મેળવનારા એ કોઈને ભાડે , પેટા-ભાડે , અથવા તબદીલ સુપ્રત અથવા હિત માં ભાગીદારી અથવા આ કરાર ના બેનીફીટ ફેક્ટર માં હિસ્સેદારી અથવા પ્લોટ ના કબજા માં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહી
૧૦. ફાળવણી થી મેળવનારા મંડળી અથવા લી મીટેડ કંપની સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરુઆત માં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનો નું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અને પ્લોટ ના રક્ષણ અને

- જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં કરવામાં આવેલા સુધારા –વધારા અથવા ફેરફારો નું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને સરકાર અન્ય જાહેર બોડીઓ ના જે તે વખત ના નિયમો-નિયમનો અને બાય-લોઝ નું પણ પાલન કરવાનું રહેશે . ફાળવણી થી મેળવનારા મંડળી /લીમીટેડ કંપની /સર્વોચ્ચ બોડી /ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા પ્લોટ ના અથવા પ્લોટીંગ સ્કીમ ના પ્લોટ વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતો નું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરાર ની શરતો અનુસાર કરવેરા ખર્ચ , અથવા અન્ય ખર્ચાઓ માં નિયમીત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે
૧૧. ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રયોજક ને તથા તેમના સર્વોચ્ચરો અને એજન્ટો , કારીગરો , તથા અન્યો ની સા થે અથવા વિના તમામ વ્યાજબી સમયે સદર પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતી તપસવા પરવાનગી આપવાની રહેશે
૧૫. પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા પાસે થી એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપની નાપ્રચાર અં ગે મેળવેલ મુડી ની રકમ અથવા ખર્ચ કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અને એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતુ અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે
૧૬. આ કરાર માં જણાવેલ કોઈપણ સદર પ્લોટો અથવા સદર પ્લોટ અને પ્લોટીંગ સ્કીમ અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજૂરી મરણ, અથવા સોંપણી વ્યક્ત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી . ફાળવણી થી મેળવનારા ને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ પ્લોટ ના સંદર્ભ માં તેમજ તમામ ખુલ્લી

- જળ્યાઓ પાર્કિંગ ની જળ્યાઓ લોબીઓ દાદર , અગાશી , રીક્રીએશન , જળ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો /માંગણું રહેશે નહીં. અને તે જ્યાંસુધી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી પ્રયોજક ની મિલ્કત રહેશે
૧૭. પ્રયોજકે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે પ્રયોજકે આ કરાર કર્યા પછી પ્લોટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનું નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલ માં રહેલ કોઈપણ કાયદા માં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં , તેઓ ગીરો અને બોજો તેવા પ્લોટ લેવા સંમત થયેલ ફાળવણી થી મેળવનારા ના અધિકાર અને હિત ને અસર કરશે નહીં
૧૮. બંધનકારક અસર :-
- પ્રયોજક દ્વારા ફાળવણી થી મેળવનારાને આ કરાર આપવાથી પ્રયોજક અથવા ફાળવણી થી મેળવનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં , જ્યાંસુધી પ્રથમતો સ્વીકૃતિ ની તારીખ થી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસ ની અંદર ફાળવની થી મેળવનારા આ કરાર ને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણી ના પ્લાન માં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ પ્રયોજક ની કસુધના મુજબ સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી સમક્ષા તેની નોંધણી મટે હાજર રહે જો ફાળવણી થી મેળવનારાઓ તેઓ દ્વારા થયેલ સીક્રુતિ ના ૩૦ દિવસ ની અંદર આ કાર ને પ્રયોજક ને પરત મોકલી આપવામાં અને /અથવા તેની નોંધણી માટે પ્રયોજક દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે બોલવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે ફાળવણી થી મેળવનારા ને સદ્ર કસુર ને સુધારવા અંગે ની નોટીસ ની સ્વીકૃતિ ના ૧૫ દિવસ ની ંદર સુધાર્વામાં ના આવે તો ફાળવણી થી મેળવનારા ની અરજી ને રદ ગણવાની

રહેશે. અને ફાળવણી થી મેળવનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગ ની રકમ સહીત ચુકવેલ તમામ રકમો ફાળવણી થી મેળવનારાને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવામાં આવશે.

૧૯. સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહીત , ઉપરોક્ત વિષય વસ્તુ અંગે નો પક્ષકારો વચ્ચે નો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે. જે સદર પ્લોટ /પ્લોટીંગ સ્કીમ જે લાગુ પડતુ હોય તે અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ , સમજૂતીઓ , અન્ય કોઈ કરારો , ફાળવની પત્ર ,પત્ર વ્યવહારો , વ્યવસ્થાઓ થી ઉપરવટ રહેશે.

૨૦. ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે:-

આ કરાર માત્ર પક્ષકારો ની લેખિત સંમતી થી જ સુધારી શકશે

૨૧. કરાર ની જોગવાઈઓ ફાળવણી થી મેળવનારા/ત્યારપછી ના ફાળવણી થી મેળવનારાનાઓ ને લગુ પડવા અંગે:-

બન્ને પક્ષકારો ને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટ સંદર્ભ માં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ , તબદીલી ના કિસ્સામાં પ્લોટ ના કોઈપણ હવે પછી ના ફાળવણી થી મેળવનારા નો ને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે , કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશ્યો અને હેતુઓ માટે પ્લોટ સાથે જ રહેશે.

૨૨. સમાંતરતા :-

આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો ને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિન અસરકારક જણાઈ આવે તો કરાર ની તેવી જોગવાઈઓ ને કરાર ના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરાર ની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે

૨૩. આ કરાર માં જ્યાં પણ પ્રમાણ સર ના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરી ની પદ્ધતિ અંગે:-

આ કરાર માં જ્યાંપણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ફાળવણી થી મેળવનારાએ પ્રોજેક્ટ ના અન્ય ફાળવણી થી મેળવનારા ઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઈપણ જાત ની ચુકવણી કરવાની રહેશે . ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેક્ટ ના તમામ પ્લોટ / પ્લોટ ના કુલ કાર્પેટ એરીયામાં થી સદર પ્લોટ / પ્લોટ ના કાર્પેટ એરીયા ના પ્રમાણ માં ગણવાની રહેશે

૨૪. વધુ ખાતરીઓ :-

બન્ને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે , અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરાર અને પ્રવૃત્તિઓ ઉપરાંત, આ કરાર ની જોગવાઈઓ ને અસર માં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકાર ને 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 કરાર નું અમલીકરણ ત્યારેજ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે પ્રયોજક ની ઓફીસ માં , અથવા પ્રયોજક અને ફાળવણી થી મેળવનારા વચ્ચે સંમતીથી નક્કી થયેલ અન્ય જગ્યા એ ----- માં ફાળવણી થી મેળવનારા અને પ્રયોજક વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ પ્રયોજક તેઓ ના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણ ની સાથોસાથ સદર કરાર ની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરી માં આવે તેથી આ કરાર ને ----- મુકમે કર્વામાં આવે છે તેમ ગણાશે

૨૬. ફાળવણી થી મેળવનારા અને /અથવા પ્રયોજકે આ કરાર ને તેમજ હસ્તાંતર /ભાડાપટ્ટા ની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણી ની કચેરી માં નોંધણી અધિનિયમ માંનિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા પ્રયોજક તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે

૨૭. ફાળવણી થી મેળવનારા અને /અથવા પ્રયોજકે આ કરાર ને તેમજ હસ્તાંતર ભાડાપટ્ટા ની સોંપણી સાથે યોગ્ય રીતે બજેલ છે . તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ ફાળવણી થી મેળવનારા અથવા પ્રયોજક ને રજી પોસ્ટ એડી થી તેમજ જણાવેલ ઈ -મેઈલ આઈડી ઉપર /પોસ્ટ ના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓ ના નીચે મુજબ ના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે

----- ફાળવણી થી મેળવનારા નું નામ

----- ફાળવણી થી મેળવનારા નું સરનામું

જણાવેલ ઈ મેલ-આઈડી -----

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર પ્રયોજક અને ફાળવણી થી મેળવનારાએ એકબીજા ના તેઓ ના સરનામા માં

થયેલ કોઈપણ ફેરફાર નીજાણા કરવી તેઓની ફરજ રહેશે જો તેમ કરવામાં ના આવે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર પ્રયોજકા અથવા ફાળવણી થી મેળવનારા , જે લાગુ પડતુ હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે

૨૮. સંયુક્ત ફાળવણી થી મેળવનારાઓ:-

સંયુક્ત ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ના કિસ્સા માં , પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર , જે ફાળવણી થી મેળવનારા નું નામ પ્રથમ જનાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે . જે ઉદ્દેશ્યો અને હેતુઓ માટે તમામ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે. તેમ માનવાનું રહેશે

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી:-

આ કરાર ના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી નો ખર્ચ ફાળવણી થી મેળવનારાઓ એ ભોગવવાનો રહેશે

૩૦. તકરાર નિવારણ:-

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરાર નો સમાધાન થી ઉકેલ લાવવાનો હેતુ જો સમધાન સક્ય ન હોય તો , તકરાર ને રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશના એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ , ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ધડેલ નિયમનો હેઠળ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા મંડળ તરફ સંદર્ભે કરવાનો રહેશે

૩૧. નિયંત્રિત કાયદો:-

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારો ના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલ માં રહેલ ભારત ના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે . અને ----- અદાલતો ને આ કરાર અંગે ની હકુમત રહેશે

એ રીતેનો ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતો મુજબથી આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી વિચારીને, સ્વેચ્છાએ , બીનકેફે હાલતમાં, સ્વસ્થ તબિયતે, કોઈની પણ કોઈજાતની શેહ- શરમ કે દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય , મુક્ત સમંતિથી , સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ બાનાખત કરાર કરેલ છે . જે કબુલ મંજૂર રાખી તેના ખરાપણાંની ખાત્રી કરી આ બાનાખત કરારમાં શાખ પુરનાર સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમારા સહી મતા કરેલા છે તે અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા. / / ૨૦૨૦ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મધ્યે

અત્રે-----મતુ અત્રે -----શાખ

વેચાણ આપનાર ની સહી:- સાક્ષી :-

(૧).------(૧) -----

જીતેન્દ્રસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા

(૨).------(૨) -----

જસપાલસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા

(૩). -----

તપસ્યાબેન જશપાલસિંહ બિહોલા

(૪). -----

રેખાબેન જીતેન્દ્રસિંહ બિહોલા

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ- ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું નિશાન
--------------------------	-------------	--------------------

(૧)._____		
જીતેન્દ્રસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા		
(૨)._____		
જશપાલસિંહ પ્રવિણસિંહ બિહોલા		
(૩)._____		
તપસ્યાબેન જશપાલસિંહ બિહોલા		
(૪)._____		
રેખાબેન જીતેન્દ્રસિંહ બિહોલા		

વેચાણ લેનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું
લખાવી લેનાર		નિશાન

(૧)._____		
(૨)._____		

પરિશિષ્ટ “એ”

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર મોજે ગામ પાલજની સીમના બ્લોક સર્વે નં :-
૩૮૨ જેનો ખાતા નં :- ૮૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આર. ૦-૫૬-૬૬ ચો.મી. તથા આકાર

રૂ! ૩.૩૧ પૈસાવાળી રહેણાંક હેતુ બિન ખેતી ની જમીન જેપુરેપુરી જમીન ૫૬૬૬
 ચો.મી રહેણાંક હેતુ બિન ખેતી થયેલ છે જે ઝોન પ્રમાણે ઝોન આઈ-૪ માં આવેલ
 છે.જે બિન ખેતી એન.એ. થયેલ જમીન માં આવેલ “ જીત આંગન “ નામની સ્કીમ
 માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ પૈકી સબ પ્લોટ નં:- ----- જેનો પ્લોટ એરીયા :-----
 -- ચો.વાર યાને કે -----ચો.મી વાળી મિલ્કત

ચતુર્સિમા

પુર્વ :-

પશ્ચીમ :-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

પરિશિષ્ટ “બી”

મઝીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ નું વર્ણન:-

-સિમેન્ટ રોડ

-સ્ટ્રીટ લાઈટ

-પાણી ની પાઈપ લાઈન વગેરે સુવિધા

એનેક્ષર —એ

(સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળે મંજૂર કરેલ અને ફાળવણી થી મેળવનારાએ ખરીદ કરવા
 સંમત થયેલ પ્લોટીંગ સ્કીમ ના પ્લાનો અને સ્પષ્ટીકરણ ની પ્રમાણીત નકલો)

એનેક્ષર-બી

રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ પ્રોજેક્ટ ના નોંધણી પ્રમાણપત્ર
 ની પ્રમાણીત નકલ