Proforma Agreement to Sale

:–: કબજા રહિત સાટાખત કરાર :–:

ગુજરાત રાજયના, રજી. ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોપો રેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સવે નં.૧૪૦ ના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ જે શ્રી ન્યુ ગાંધીનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નં.૧૪ જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૭–૬૯ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ''એપલ એવન્યુ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ––– માળ પર આવેલ ફલેટ નં.––– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––, બિલ્ટપ એરીયા ચો.મી.આ. –––– તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ––– તથા પોચ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.––––– નો કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોપો . ની બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૬૨, તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૭

રાજકોટ મ્યુનિ. કોપો . નું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં. ૬૨૯૪, તા.૦૬/૦૮/૧૮

વેચાણ કિંમત રૂા. –––––––––/– અંકે રૂપિયા –––––––– પુરા.

શ્રી ...., **(PAN...................)**

ઉ.વ.આ. : ......, ધર્મે : ...., ધંધો : ....,

રહે ઠે. :...

...........તે ફલેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર **'એલોટી'** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

જોગ લખી આપનારાઓ :–

(૧) મનસુખભાઈ રણછોડભાઈ કલોલા, **(P.A.N. AJPPK2922D)**

ઉ.વ.આ. : ૪૫, ધમે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૨) ચંદ્રીકાબેન મનસુખભાઈ કલોલા, **(P.A.N. AJPPK2921A)**

ઉ.વ.આ. : ૪૪, ધમે : હિન્દુ, ધંધો : ઘરકામ/વેપાર,

બન્ને રહે. બી–૯૦૨ વસંત વિહાર, પાટીદાર ચોક,

સાધુવાસવાણી રોડ, રાજકોટ–૩૬૦૦૦૫. **........તે ફલેટ વેચનારાઓ**

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **પ્રમોટર** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

આ કરાર આજરોજ પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજયના, રજી. ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–સાટાખત કરાર, **ગામનું નામ**–મવડી, **રેવન્યુ સર્વે નંબર**–૧૪૦, **પ્લોટ નં.**–૧૪, **''એપલ એવન્યુ''**, ...ફલોર, **ફલેટ નં.**......., **કાર્પેટ એરીયા**–ચો.મી.આ............

...૩/–

મ્યુનિસીપલ કોપો રેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સવે નં.૧૪૦, ના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ જે શ્રી ન્યુ ગાંધીનગર કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નં.૧૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૭–૬૯ અમોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૬૩૫, તા.૨૯/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજથી હિતેષભાઈ રમણીકભાઈ ભાલોડીયા અને રાજેશભાઈ પરબતભાઈ હિરાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારથી સદરહું પ્લોટની જમીન પ્રમોટરની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં.૧૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૫૭–૬૯ ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માંથી રેસીડેન્સીયલ લો–રાઇઝ બિલ્ડીંગનો પ્લાન મંજુર કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૬૨, તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામ પરવાનગી મુજબ સદરહું પ્લોટ નં.૧૪ જમીન ચો.મી.આ.૩૫૭–૬૯ ઉપર અમોએ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ "એપલ એવન્યુ" નામ આપેલ છે. સદરહું "એપલ એવન્યુ" માં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, પેસેજ તથા એક લીફટનું બાંધકામ તથા પ્રથમ માળ થી પાંચમાં માળ સુધી દરેક માળ પર લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવું ૧(એક) યુનીટ તથા લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવું ૧(એક) યુનીટનું બાંધકામ તથા લીવીંગ રૂમ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ એવું ૧(એક) યુનીટનું બાંધકામ તથા સીડી, પેસેજ તથા એક લીફટનું બાંધકામ એમ મળી કુલ–૧૫ ફલેટ્સનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગમાં છઠઠા માળ ઉપરની અગાસી પર ઓવર હેડ વોટર ટેંક તથા સીડી રૂમ અને લીફટ રૂમનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.૬૨૯૪, તા.૦૬/૦૮/૧૮ ના રોજથી મેળવેલ છે. એ રીતે પ્રમોટર સદરહું **"એપલ એવન્યુ"** પરિયોજનાની જમીન પર એપાર્ટમેન્ટ્સ બાંધવાનો હકક અને અધિકતી ધરાવે છે.

એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા ઉપરોકત **"એપલ એવન્યુ"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ **ફલેટ નં**........ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેકટની રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ હેઠળ Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA) સમક્ષ પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન નં.............. થી નોંધણી કરાવી છે. જેની અધિકત નકલ એનેક્ષર–બી માં જોડવામાં આવી છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–સાટાખત કરાર, **ગામનું નામ**–મવડી, **રેવન્યુ સર્વે નંબર**–૧૪૦, **પ્લોટ નં.**–૧૪, **"એપલ એવન્યુ"**, ...ફલોર, **ફલેટ નં**........, **કાર્પેટ એરીયા**–ચો.મી.આ............

...૪/–

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેકટના ટાઈટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટરના એન્જીનીયર શ્રી સી. એમ. શિંગાળા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા ખરાઈ કરવા આપ્યા છે તે એલોટીના કાયદાશાસ્ત્રી દ્વારા ખરાઈ કરાવી કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે અને એલોટીને તેનાથી સંપુર્ણ સંતોષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી દ્વારા ઈશ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્રની અધિકત નકલો, એપાર્ટમેન્ટ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સબંધીત મહેસૂલી રેકર્ડની અધિકત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી તેમને સંતોષ થયો છે.

બંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે–આઉટની અધિકત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉકત પ્રોજેકટ પર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફલેટના નકશા અને વિગતવર્ણનોની અધિકત નકલ એનેક્ષર–એ તરીકે આપવામાં આવી છે.

પ્રમોટરે ઉકત બિલ્ડીંગના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્શ, સેકશન્સ અંગે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી મંજુરી મેળવેલ છે અને તેઓ બાકીની મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તામંડળો પાસેથી વખતો વખત મેળવેલ છે, અને ઉકત બિલ્ડીંગનું પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરેલ છે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળે અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો લાધ્યા છે, જેનુ પાલન પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા ઉકત બિલ્ડીંગનું પુર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

પ્રમોટરે તદ્નુસાર, ઉકત સુચીત નકશાઓ મુજબ ઉકત બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ કર્યુ છે.

એલોટીએ ઉકત "એપલ એવન્યુ" તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી

——— માળ પર આવેલ ફલેટ નં.——— જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ———, બિલ્ટપ એરીયા ચો.મી.આ. ———— તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ——— તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. —————— મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.—————— ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉકત ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે. અને 'કાર્પેટ એરીયા' એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દીવાલો, સર્વીસ સાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફલેટની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંહેધરીઓ પર વિ વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, અહીં જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા, એલોટીએ પ્રમોટરને જે ફલેટ પોતાને વેચવાની સંમતી આપી છે, તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી પેટે રકમ **₹........../-** અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે(જે પોતાને ચુકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવાનું પ્રમોટર કબુલે છે અને સ્વિકારે છે) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ—૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉકત ફલેટના વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે અપાયેલ સમજુતી મુજબ પ્રમોટર આથી ફલેટ એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર સાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ છે કે.....

(૧) પ્રમોટર ઉકત પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ તથા પ્રથમ થી પાંચ માળ ધરાવતા બિલ્ડીંગ, સબંધીત સત્તામંડળે વખતો વખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો મુજબ બાંધેલ છે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા વધારા સિવાય, એલોટીના

ફલેટને વિપરીત રીતે અસર કશે એવા કોઈપણ સુધારા વધારા કે ફેરફારોની બાબતમાં એલોટીની લેખીત સંમતી અગાઉ થી મેળવવાની રહેશે.

૧(એ)(૧) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી ''એપલ એવન્યુ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ––– માળ પર આવેલ ફલેટ નં.––– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––, બિલ્ટપ એરીયા ચો.મી.આ. –––– તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ––– તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.––––– ની ખરીદી રકમ ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનો ફલેટ, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉકત કિંમતમાં તમામ મઝીયારા વિસ્તાર અને બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે, મઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજા એનેક્ષરમાં આપવામાં આવ્યું છે.

૧(બી) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧(એ)(૧) માં જણાવવામાં આવેલી ફલેટની કુલ કિંમત રકમ ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.

૧(સી) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રકમ ₹......./- અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ(કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રકમ ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ, અને સ્ટીલ્ટ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫%

થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટનાં સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૭) ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળસક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જ રૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય – નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીના ₹........../- અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧(ડી) ઉપર જણાવેલી કુલ કિંમતમાં, ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી (પ્રોજેકટના બાંધકામ અને કામગીરી સબંધી ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા મુલ્યવર્ધીત કર, જી. એસ. ટી. અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરે ચુકવવાનો છે, જે પ્રમોટર નકકી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચુકવશે.

૧(ઈ) કુલ કિંમતમાં કોઈ વધારો થશે નહી, સિવાય કે સક્ષમ સત્તામંડળને ચુકવવાપાત્ર "વિકાસ ખર્ચ"(ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ) વધારો થવાના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, સ્થાનીક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવા અથવા લાદવામાં આવતા ખર્ચમાં વધારો થવાના કારણે કુલ કિંમતમાં વધારો થાય. પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે અને સંમત થાય છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા વિકાસ ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમાં વધારો થવાના કારણે વધુ કિંમતની માંગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા મટે બહાર પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/

વિનિયમની નકલ તેમના માગણીપત્ર સાથે જોડાસે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

૧(એફ) પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી એલોટીએ ચુકવવાપાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે, જે તેઓ, સબંધીત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામાં આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક.......... ટકાના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવુ રિબેટ આપવા અને તેનો દર નકિક કરવાની જોગવાઈઓની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યાબાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછું માંગી શકશે નહીં.

૧(જી) બિલ્ડીંગનું કામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યાબાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નીર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી ..... ટકાના વાર્ષીક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થતો હોયતો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(એ) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧(એચ) એલોટી, પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતાં લેણા સામે, એલોટીએ કોઈપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનું સમાયોજન/વિનિયોગ કરવા માટે અધિકત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણીઓના સમાયોજનના સંદર્ભમાં પ્રમોટર સામે કોઈ વાંધો ન લેવાની અને કોઈ માંગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

નોંધ : પેટા–ખંડ (૨) અને (૩) માં જણાવવામાં આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને, બહુમાળી બિલ્ડીંગ/પાંખના કિસ્સામાં બેઝમેન્ટ/પોડીયમ્સ/મજલા ની સંખ્યા

સાથે જોડાયેલા અનેક હપ્તાઓમાં પેટા–વિભાજીત કરવામાં આવશે.

૨. (૧) પ્રમોટર આથી, ઉકત નકશાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે, સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રણોનું પાલન કરવા, સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ પાસેથી એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને/અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

(૨) પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્વનો છે. પ્રોજેકટ પુરો કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી ફલેટ એલોટીને સોપવા તથા મઝીયારા વિસ્તારો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને સોંપવા માટેના સમયપત્રકનું પ્રમોટરે પાલન કરવાનું રહેશે.

એ જ રીતે, એલોટીએ, તેમણે ચુકવવાપાત્ર હપ્તા અને અન્ય રકમોની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ તેમણે, અહી ઉપર ખંડ ૧(સી) માં દર્શાવવામાં આવ્યા મુજબ(ચુકવણીનું આયોજન) બાંધકામ જેમ જેમ થતુ જાય તેમ તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ.) માત્ર .... ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે–આ ચારેય બાબતો ઉકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે .... એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે, પ્રોજેકટની જમીન પર તેમણે ....એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને ફલેટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪. (૧) પ્રમોટર પ્રોજેકટ પુરો કરવા માટેના અને એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને–

જેઓ આ પ્રોજેકટ માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી– કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક ..... ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષીક .... ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને સંમત થાય છે.

૪. (૨) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નીયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર ખંડ–૪(૧) ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હકકને બાધક બન્યા વિના, અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (એલોટીએ નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં, સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં એલોટીના પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ પ્રમોટરે, તેઓ આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે એલોટીએ પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. થી અને એલોટીએ પુરા પાડેલા ઇ–મેઈલ એડ્રેસ પર ઇ–મેઈલથી એલોટીને નોટીસ આપવાની રહેશે, એલોટી નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામા આવ્યેથી પ્રમોટરે, કરાર સમાપ્તીના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને, (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ ''લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ'' અથવા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધીન રહીને) એલોટીએ ત્યાં સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા ફલેટની વેચાણ કિંમતના હપ્તા રિફંડ કરવાના રહેશે.

૫. ઉકત બિલ્ડીંગ અને ફલેટમાં પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ અને સેનેટરી ફિટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાંન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફટ્સ જેવી સુવીધાઓ અથવા ''પ્રાઈસ રેન્જ'' આ સાથેના એનેક્ષર–સી માં જણાવવામાં આવ્યા છે.

૬. પ્રમોટર, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.................... ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં એલોટીને ફ્લેટનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, એલોટી દ્વારા માગણી કરવામાં આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને, તેઓ ફ્લેટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકયા હોય તેટલી રકમ, તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, ખંડ– ૪(૧) માં જણાવવામાં આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનુ કામ પુરૂ કરવામાં નિચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર ફલેટની ડિલિવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકદાર બનશે.

(૧) યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી.

(૨) સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

૭. (૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–

પ્રમોટર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લીખીત નોટીસ આપીને, નોટીસની તારીખથી ૩ માસની અંદર ફલેટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદ્અનુસાર તે એલોટીને કબજો સોપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનુ નુકસાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, યથા પ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર, પ્રોજેકટનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

૭. (૨) પ્રમોટર તરફથી, ફલેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લીખીત નોટીશ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એલોટી ફલેટનો કબજો લઈ લેશે.

૭. (૩) એલોટી ફલેટ કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો :–

પ્રમોટર તરફથી ખંડ–૭ મુજબની લીખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ(નુકસાન ભરપાઈ સબંધી દસ્તાવેજો), બાંયધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી ફલેટનો કબજો લઈ લેશે અને પ્રમોટર ફલેટનો કબજો એલોટીને સોપીં દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ખંડ ૭(૧) માં જણાવેલા સમયની અંદર કબજો ન મેળવો તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૭. (૪) એલોટીને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, ફલેટમાં અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

૮. એલોટી, ફલેટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક તરીકે કરશે. અથવા કરવાની પરવાનગ આપશે. તે ગેરેજ અથવા પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

૯. એલોટી બિલ્ડીંગના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની રચશે, જે પ્રમોટર નકકી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની માહિતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સુચીત મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીના પેટા નિયમો સહિત, તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજી ફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી, પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રેશન અથવા

કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવશે નહી.

(૧) પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લીખીત નોટીસ આપે કે ફલેટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે, તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ એલોટી પ્રોજેકટની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો – જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે – પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પ્રોજેકટની જમીન અને બિલ્ડીંગના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેનાભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને, નકકી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચુકવશે. વધુમાં, એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા............. નો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહિ, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવવામાં આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ, ઉકત બિલ્ડીંગ હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. એલોટી, પ્રમોટરને, ઉકત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિમયો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને તબદીલી અનેં સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યાવસાયીક ફી સહીત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જીસ અને કિંમતો માટે રૂા.......... ની રકમ ચુકવશે.

૧૨. બિલ્ડીંગના માળખા અથવા પાંખના માલીકી ફેર/તબદીલી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉકત બિલ્ડીંગના માળખા/ પાંખની તબદીલી કોઈપણ દસ્તાવેજ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–સાટાખત કરાર, **ગામનું નામ**–મવડી, **રેવન્યુ સર્વે નંબર**–૧૪૦, **પ્લોટ નં.**–૧૪, **"એપલ એવન્યુ"**, ...ફલોર, **ફલેટ નં**........, **કાર્પેટ એરીયા**–ચો.મી.આ............

કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા ચુકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે. પ્રોજેકટની જમીનના, ઉકત એપેકસ બોડીની તરફેણમાં પ્રમોટરે કરવાના માલીકી ફેર કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને, ઉકત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જિસનો એલોટીનો હિસ્સો ચુકવશે.

૧૩. પ્રમોટરના નિવેદનને અને વોરંટીઓ :–

(૧) પ્રમોટર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ 'ટાઈટલ રિપોર્ટ' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેકટની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ પ્રોજેકટની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પ્રોજેકટના અમલ માટે તેઓ પ્રોજેકટની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરીયોજના પુરી કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૩) 'ટાઈટલ રીપોર્ટ' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાયના પ્રોજેકટની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ અન્ય કોઈ દબાણો નથી.

(૪) 'ટાઈટલ રીપોર્ટ' માં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે, તે સિવાયના પ્રોજેકટની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ/પાંખ અંગે સક્ષમ સત્તામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત બિલ્ડીંગ/પાંખ હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળ વવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પ્રોજેકટની, પરીયોજનાની જમીન, બિલ્ડીંગ/પાંખ અને મઝીયારા વિસ્તાર સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કત્ય કે

કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોચે.

(૭) પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત બિલ્ડીંગ/પ્લોટ સહિત, પ્રોજેકટની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(૮) પ્રમોટર ખાતરીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત ફલેટ વેચવાં અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(૯) એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને આ માળખું તબદીલ કરવા માટેનું ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના મઝિયારા વિસ્તારનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપશે.

(૧૦) પ્રમોટરે ઉકત પ્રોજેકટ અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય એવાં નિર્વિવાદ સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણા, લેણા પ્રીમીયમ, નુકસાન અને/ અથવા દંડ તથા ખર્ચ સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચુકવ્યા છે અને ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યું છે તે સિવાય, પ્રોજેકટની જમીન અને/અથવા પરીયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદા–કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી(આ સંપતીના સંપાદન અથવા માગણી અંગેની નોટીસ સહીત)

૧૪. ફલેટ ફાળવવામાં આવ્યો છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબાો કરાર કરે છે :–

(૧) એલોટીને ફલેટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તે ફલેટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને ફલેટ જેમાં આવ્યો છે તે બિલ્ડીંગમાં કે તે બિલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા–નિયમોની વિરૂદ્ધ હોય અથવા ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનીક સત્તા મંડળોની સંમતી વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરાવશે નહી.

(૨) એલોટી ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા

ખરતનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જેમાં આવેલો છે, તે બિલ્ડીંગના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સત્તામંડળ ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામા દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા ફલેટ જેમાં આવેલો છે, તેના માળખા, બિલ્ડીંગના દરવાજા સહીતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને ફલેટ જેમાં આવેલ છે એ બિલ્ડીંગ અથવા ફલેટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો, એલોટી આવા ભંગના પરીણામો ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉકત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફલેટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યો હતો, તે સ્થિતિમાં જાળવશે અને ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા ફલેટમાં એવુ કશું જ કરશે કરાવશે નહી જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સત્તામંડળના નિયમો, પેટા–નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈ પણ કત્ય કરશે તો તે તેનાં પરીણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી ફલેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી, તે કોઈપણ સમયે ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે ફલેટ જેમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન કે બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે ફલેટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે, જેથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લીખીત પુર્વમંજુરી વિના ફલેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુજ કોતરશે નહી કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) એલોટી એવુ કશું જ કરશે કે કરાવશે નહી જે, ફલેટ જેમા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ, પ્રોજેકટની જમીન કે ફલેટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉકત ફલેટ માંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ

ભાગ પર અને ફલેટ જેમાં આવેલ છે બિલ્ડીંગમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહી કે ફેંકવા દેશે નહી.

(૭) એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વીજળી પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

(૮) એલોટી, ફલેટ અલોટીને જે માટે ફાળવવામાં આવ્યો છે, તે હેતુંઓમાં ફરફાર થવાને કારણે, સંબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને એવાં અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં એલોટી પ્રમોટરને પુરેપુરા ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી ફલેટના કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટા–ભાડે આપશે નહી, અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશને તેની રચના વખતે, ઉકત બિલ્ડીંગ અને તેમાં આવેલા ફલેટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ બિલ્ડીંગ સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા–નિયોમો – જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય – ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો–વખત તેમાં થયેલા સુધારા–વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ બિલ્ડીંગમાં આવેલા ફલેટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી/લીમીટેડ કંપની/એપેકસ બોડી/ફેડરેશને નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા, અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવણી નિયમિત રીતે કરશે.

(૧૧) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, ઉકત બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં, તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

(૧૨) એલોટી, પ્રમોટર અને તેમના સર્વેયરો તથા એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના, કોઈપણ યોગ્ય સમયે, પરિયોજનાની જમીન અથવા

તેના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે, પ્રવેશવા દેશે.

૧૫. પ્રમોટર, એલોટી તરફથી અગ્રીમ રકમ(એડવાન્સ) અથવા થાપણ પેટે, સહકારી મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમિટેડ કંપનીને પ્રોત્સાહન આપવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમો અથવા ખર્ચા, કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલી રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખશે અને તે રકમ જે હેતું માટે મેળવવામાં આવી હોય તે હેતું માટે જ તેમનો ઉપયોગ કરશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત ફલેટ અથવા ઉકત પ્લોટ અને બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. એલોટી, તેમને ફલેટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હકદાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની માલીકીની રહેશે.

૧૭. પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો(ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી :–

પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ ફલેટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર(જોગવાઈ) હોય તેમ છતા, આવો સાનગીરો કે બોજો, ફલેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :–

પ્રમોટર, એલોટીને આ કરાર મોકલે તેટલા માત્રથી જ પ્રમોટર કે એલોટીના પક્ષે કરાર બંધનકર્તા બનતા નથી. પ્રથમ કરાર પર એલોટી સહી કરે અને તમામ અનુસુચીઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી મોકલે અને બીજુ, પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બંને પક્ષને બંધનકર્તા બનશે. પ્રમોટર તરફથી કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી કરાર પર સહીઓ કરી પ્રમોટરને ન મોકલે અથવા પ્રમોટર દ્વારા

જાણ કરવામાં આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબ– રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી, નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને એલોટીએ, એ સબંધમાં જમા કરાવેલી તમામ રકમો, બુકીંગની રકમ સહીત, એલોટીને કોઈ વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર :–

આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉકત ફલેટ/પ્લોટ/બિલ્ડીંગ અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્રક, પત્રવ્યવહારો, લિખિત કે મૌખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો અધિકાર :–

આ કરારમાં, તેના પક્ષકારોની લિખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. કરારની જોગવાઈઓ એલોટી/પાછળથી જોડાનાર એલોટીઝને લાગુ પડશે :–

આ કરાર કરનાર પક્ષો એ સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે અહી સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફલેટના હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે ફલેટ સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવમાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.

આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પરીયોજનામાં સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સયુંકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ફલેટના કુલ કાર્પેટ એરીયાની તુલનામાં, સંબંધિત ફલેટના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની છે.

૨૪. વધુ બાંયધરીઓ/ ખાતરીઓ :–

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી વિચારવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સપુંર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વિકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ(કરાર કરવાનું સ્થળ) :–

આ કરાર, પ્રમોટરના અધિકત સહીકર્તા મારફત પ્રમોટર દ્વારા પ્રમોટરની ઓફીસ ખાતે અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે .... માં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર એલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી સાથે સાથે તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે, ત્યારે જ કરાર કરવાની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. તેથી આ કરાર ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને પ્રમોટર આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી સમયમર્યાદામાં યગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનું કબુલશે.

૨૭. કરારમાં વિચારવામાં આવ્યા મુજબ, એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટીસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. થી તથા ઈ–મેઈલ આઈ.ડી./અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી, તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

શ્રી..(એલોટીનું નામ)

....(એલોટીનું સરનામું)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–સાટાખત કરાર, **ગામનું નામ**–મવડી, **રેવન્યુ સર્વે નંબર**–૧૪૦, **પ્લોટ નં.**–૧૪, **''એપલ એવન્યુ''**, ...ફલોર, **ફલેટ નં**........, **કાર્પેટ એરીયા**–ચો.મી.આ............

....જણાવવામાં આવેલ ઈમેઈલ–આઈ.ડી.

શ્રી..(પ્રમોટરનું નામ)

....(પ્રમોટરનું સરનામું)

....જણાવવામાં આવેલ ઈમેઈલ–આઈ.ડી.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સયુંકત એલોટીઝ :–

સયુંકત એલોટીઝના કેસમાં, પ્રમોટરે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે એલોટીને, તેના/તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી, તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ટયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાના છે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ :–

પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો કાયદો :–

આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમાં તત્પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે .... અદાલત હકુમત ધરાવશે.

સંપુર્ણ હકકની જમીન અને અન્ય તમામ વિગતોનું વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી **પ્રથમ અનુસુચી :–**

ગુજરાત રાજયના, રજી. ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોપો રેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સવે નં.૧૪૦, ના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ જે શ્રી ન્યુ ગાંધીનગર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–સાટાખત કરાર, **ગામનું નામ**–મવડી, **રેવન્યુ સર્વે નંબર**–૧૪૦, **પ્લોટ નં.**–૧૪, **"એપલ એવન્યુ"**, ...ફલોર, **ફલેટ નં**........, **કાર્પેટ એરીયા**–ચો.મી.આ............

કો–ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લી. તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નં.૧૪ જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૭–૬૯ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ''એપલ એવન્યુ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચતુઃસીંમા નીચે મુજબ છે :–

ઉતરે :– પ્લોટ નં.૧૩ આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૭૫–૦૦ છે.

દક્ષિણે :– ૪૦–૦૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૭૫–૦૦ ગોળાઈ સહીત આવેલ છે.

પૂર્વે :– પ્લોટ નં. ૧ આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૫૪–૦૦ છે.

પશ્ચિમે :– ૩૦–૦૦ ફુટનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૫૦–૦૦ ગોળાઈ સહીત આવેલ છે.

મઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી **બીજી અનુસુચી :–**

''એપલ એવન્યુ'' માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, મેઈન એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, લીફટ, પાણી આપવા માટે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર અને સેપ્ટીક ટેંક અને ભુગભ નું ગટર કનેકશન, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, પાણી ઉપર ચડાવવાનો સબમશી બલ પંપ મોટર સહિત તથા બોર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો, સીડી, પેસેજ, લોબી વિગેરે, કેબલ ફીટીંગ, છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ ટેરેસ, બિલ્ડીંગની સઘળી જમીન, બીમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર પાયા, સપોર્ટીંગ, પ્લમ્બીંગ લાઈનો, કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ, કોમન એરીયા, સી. સી. ટી. વી. કેમેરા, વિગેરે દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે તેમજ એશોસીએશન ઓફ એલોટી ને સદરહું બાબત નો વહીવટ બિલ્ડર દવારા સોપ્યેથી સદરહું સમગ્ર બાબતનો વહીવટ એપલ એવન્યુ ઓનસ એશોસીએશનએ કરવાનો રહેશે.

:–: શેડયુલ–''એ'' :–:

સદરહું ''એપલ એવન્યુ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ––– માળ પર આવેલ ફલેટ નં.––– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––, બિલ્ટપ એરીયા ચો.મી.આ. –––– તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ––– તથા પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. –––––– મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.–––––– છે તે ફલેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે જે ફલેટની ચતુઃસીંમા નીચે મુજબ છે. :–

ઉતરે : ....આવેલ છે.

દક્ષિણે : ....આવેલ છે.
પુર્વે : ....આવેલ છે.
પ િચમે : ....આવેલ છે.

:–: શેડયુલ–''બી'' :–:

સદરહું ''એપલ એવન્યુ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ––– માળ પર આવેલ ફલેટ નં.––– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––, બિલ્ટપ એરીયા ચો.મી.આ. –––– તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ––– તથા પોચ એરીયા ચો.મી.આ. ––––– મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.––––– છે જે એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન :– લીવીંગ રૂમ, કિચન/ડાયનીંગ, બે– બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ અને એન્ટ્રીફોયર

આ કરાર કરવામાં આવતાં, ઉપર જણાવેલા એલોટી તરફથી ₹................. ની રકમ બાના(અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ અથવા અરજી ફી તરીકે મળી છે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ રાજકોટ ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

તારીખ :–   /   /૨૦....

અત્રે :::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ   અત્રે :::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

૧..   ૧..

મનસુખભાઈ રણછોડભાઈ કલોલા

૨..   ૨..

ચંદ્રીકાબેન મનસુખભાઈ કલોલા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–સાટાખત કરાર, **ગામનું નામ**–મવડી, **રેવન્યુ સર્વે નંબર**–૧૪૦, **પ્લોટ નં.**–૧૪, **''એપલ એવન્યુ''**, ...ફલોર, **ફલેટ નં**........, **કાર્પેટ એરીયા**–ચો.મી.આ............

....	*ફોટો*	....
મનસુખભાઈ રણછોડભાઈ કલોલા (વેચનાર નં.૧)		અંગુઠાની છાપ
....	*ફોટો*	....
ચંદ્રીકાબેન મનસુખભાઈ કલોલા (વેચનાર નં.૨)		અંગુઠાની છાપ
....	*ફોટો*	....
શ્રી .... (ખરીદનાર)		અંગુઠાની છાપ

:–: એનેક્ષર–''એ'' :–:

(સબંધીત સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવ્યા મુજબ એલોટી ને ખરીદવા સંમત થયા છે, તે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના નકશા(પ્લાન) અને વિગતવર્ણનોની અધિકત નકલો.)

:–: એનેક્ષર–''બી'' :–:

(રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્રોજેકટ નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકત નકલ.)

:–: એનેક્ષર–''સી'' :–:

(એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ)

''એપલ એવન્યુ'' તરીકે ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી ––– માળ પર આવેલ ફલેટ નં.––– જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. –––, બિલ્ટપ એરીયા ચો.મી.આ. –––– તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ––– તથા પોચ એરીયા ચો.મી.આ. –––––– મળી કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.–––––– છે. જેમાં લીવીંગ રૂમ, કિચન/ડાયનીંગ, બે–બેડરૂમ, ટોયલેટ, વોશ અને એન્ટ્રીફોયરનો સમાવેશ થાય છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર–સાટાખત કરાર, **ગામનું નામ**–મવડી, **રેવન્યુ સર્વે નંબર**–૧૪૦, **પ્લોટ નં.**–૧૪, **''એપલ એવન્યુ''**, ...ફલોર, **ફલેટ નં**........, **કાર્પેટ એરીયા**–ચો.મી.આ............