રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ – ભાવનગર **સબ રજીસ્ટ્રેશન – ભાવનગર –૩**

ભાવનગર જિલ્લા તથા તાલુકાનાં ગામ મોજે રૂવા ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૯૮ ની ૧૨૦૩૯–૦૦ ચોરસમીટર જમીન સામે નગર રચના યોજના નં.૩(રૂવા), મુળ ખંડ નં.૩૪, અંતિમ ખંડ નં.૫૮ માં સમાવિષ્ટ થયેલ ૯૫૮૬–૦૦ ચોરસમીટરનાં માપની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ અને માનસ દર્શન–૩ તરીકે ઓળખાતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.......... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.ખુલ્લી જમીનની મિલ્કતનો કબજા વિનાનો વેચાણ કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા................ **સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા.૧૦૦/–**

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર ::–

શ્રી અરવિંદભાઈ મેઘજીભાઈ જાચોલીયા, ઉ.વ.૫૮, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, સરનામું : બી/૯૦૨, લીલાશાંતી હાઈટસ, ઈસ્કોન મેગાસીટી, વિકટોરીયા પાર્ક સામે, ભાવનગરનાં

(જેઓને હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર / વેચનાર અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે જે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો સંબંધીત હિસ્સેદારો, વારસો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર / લખવી લેનાર ::–

શ્રી..., ઉ.વ.આ......., ધંધો : ...., ઠેકાણું : ....
....

(જેઓને હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે જે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો સંબંધીત હિસ્સેદારો, વારસો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન જિલ્લો ભાવનગર પેટા ભાવનગર જિલ્લા તથા તાલુકાનાં ગામ મોજે રૂવા ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૯૮ ની ૧૨૧૩૯–૦૦ ચોરસમીટર જમીન સામે નગર રચના યોજના નં.૩(રૂવા), મુળ ખંડ નં.૩૪, અંતિમ ખંડ નં.૫૮ માં સમાવિષ્ટ થયેલ ૯૫૮૬–૦૦ ચોરસમીટરનાં માપની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનમાં ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની રજાચિઠ્ઠી નં.૬, તા.૧૪/૦૯/૨૦૧૮ થી મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટમાં દર્શાવ્યા મુજબનાં પ્લોટ નં.૧ થી ૯૧ ની ૬૭૨૧–૨૫ ચોરસમીટર નેટ પ્લોટીંગની જમીન તથા ૨૮૬૪–૭૫ ચોરસમીટર રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વરાડે મળી કુલ ૯૫૮૬–૦૦ ચોરસમીટર રહેણાંકી ખુલ્લી અને ખાલી જમીન અમો વેચનાર તથા ધાર્મિક જયંતભાઈ વાનાણી તથા કાશીબેન નારણભાઈ પટેલની સંયુકત માલીકી, તાબા, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે, તેની વહેંચણ કરી લેવાની ત્રણેય પક્ષકારોની રાજીખુશી અને સંમતી હોવાથી આપણ પક્ષકારોએ રજીસ્ટર્ડ વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૦૯૦, તા.૨૯/૦૯/૨૦૧૮ નાં રોજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં વહેંચણી દસ્તાવેજ કરેલ, જે જમીનની મિલ્કતનું વર્ણન જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપવામાં આવેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર તથા ડેવલપર્સ આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું ડેવલપમેન્ટ કરવા માટે સંપુર્ણ

Scanned by CamScanner

રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. પ્રોજેકટવાળી જમીન સબંધિત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવેલ છે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ / વિકાસ પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકા પાસે તા.૩૦/૦૯/૨૦૧૧ નાં રોજથી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છેતથા કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ -૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ તા.................. નાં રોજથી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-૧ માં રજુ કરેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરનાં આર્કીટેક / એન્જીનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પ્લોટીગનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા, ટાઈટલની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં વકીલશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે - આઉટ પ્લાન કોમન પ્લોટ જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષરમાં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ લે-આઉટ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે.

(ટ) એલોટીને તેમના તા.............નાં પત્રથી **"માનસદર્શન-૩"** માં **પ્લોટ** નં.........જેનાં ક્ષેત્રફળ ચો.મી...........વાળા પ્લોટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"માનસદર્શન-૩"** માં **પ્લોટ** નં.........જેનાં ક્ષેત્રફળ ચો.મી........... વાળો પ્લોટ સહીતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદા નીચે ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે અને પરિશિષ્ટ-૨ માં પ્લોટનાં પ્લાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં પ્લોટનો પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી 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 આવેલ છે.

Scanned by CamScanner

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર પ્લોટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા –"૬" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ 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 ફકરા–૬ માં દર્શાવેલ પ્લોટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત પ્લોટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમેનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના બાંધકામમાં વિજળી જોડાણ, ડ્રેનેજ તથા પાણી જોડાણ પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે.

(૧.૨) પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળ ચો.મી..........ની કિંમત રૂા................**અંકે રૂપિયા** ....**પુરા** થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં 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 કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ અંગે 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)
(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા..................
અંકે રૂપિયા ....**પુરા**(૧૦% કરતા વધારે નહી)
એડવાન્સ તરીકે ....થી રકમ ચુકવી છે.
એડવાન્સ, મેઈન્ટેનન્સ તથા અવેજની રકમ મળી કુલ રૂા................
અંકે રૂપિયા...................... **પુરા** નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

ચુકવણીની પધ્ધતિઃ
કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેગી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા **"માનસદર્શન–૩"** રેરા એકાઉન્ટનાં નામથી ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર

Scanned by CamScanner

રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારનાં સબંધિત કરવેરાનો પ્લોટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે :

(એ) એલોટીને પ્લોટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં કોમન પ્લોટને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને કોમન પ્લોટ તથા આંતરીક રસ્તાનાં અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૬) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપની ધારાનાં 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 પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા 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 વિવેક બુધ્ધિ 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 છેઃ
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે એ મુખ્ય સત્વ છે.આ વેચાણ કરારથી દિન–૬૦(સાંઈઠ) માં એલોટી પણ હપ્તા તથા અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ વેચાણ અવેજની બાકી રકમની ચુકવણીની જવાબદારી પુર્ણ કરી ચુકવી આપશે અને પ્રમોટર આખરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે.

(૪) પ્લોટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :

(૪.૧) પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજની ઉપરોકત સમય મર્યાદા અન્વયેની તારીખનાં રોજ સોપી આપશે.
કોઈ સંજોગોમાં આખરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં વિલંબ થાય તો સમય મર્યાદામાં વધારો થઈ શકશે.
પ્રમોટર લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને પ્લોટનો કબજો સંભાળી શકશે.

Scanned by CamScanner

(૪.૨) પ્રમોટરનાં ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં 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 થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટરને એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર)દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોની ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચ્ચેનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસનાં સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ)કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ)દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.)એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ)દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે, તેઓ પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી થતા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૪.૩) 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 હોવાના 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(પીસ્તાલીસ)દિવસમાં પરત કરશે.

(૫) એલોટીની(પ્લોટનો)કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૫.૧) પ્લોટ કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર)દિવસમાં પ્લોટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પ્લોટનો કબજો 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 પ્લોટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના પ્લોટનાં કિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચનાથયેથી પ્રમોટર

Scanned by CamScanner

તેને તબદીલ કરી દેશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય. તે પણ વસુલ કરી શકશે. કબજો સંભાળ્યા બાદ પ્લોટ સાફ રાખવાની જવાબદારી એલોટીની છે.

(પ.૨) એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :
એલોટીઓને પ્લોટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તરત તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહીત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત 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 શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન 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 એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

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

(જે) એલોટીનાં 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, હેગણી(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.

Scanned by CamScanner

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકારી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત)પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૭) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત પ્લોટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

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

(સી) પ્લોટમાં આંતરીક બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે બાંધકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. પ્લોટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના પ્લોટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે પ્લોટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. ગટર, મોરી, પાઈપ તથા પાણીની પાઈપ અને તેની લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે તેવી સારી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) પ્લોટમાં સમગ્ર પ્રોજેકટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બાંધકામ કરે તે મકાનના ટેકા, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે પ્રોજેકટનાં મુખ્યદ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે.

(એફ) એલોટી પ્લોટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી. સમગ્ર યોજનામાં આંતરીક રસ્તાઓમાં કોઈપણ પ્લોટ ધારણ કરનારે અડચણ થાય તે રીતે કોઈ માલસામાન કે વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. ટ્રક, બસો વગેરે આંતરીક રસ્તોમાં લાવી કે પાર્ક કરી શકશે નહી કે કોઈ પશુ, ઢોર વગેરે લાઈવ સ્ટોક આંતરીક રસ્તાઓમાં રાખવાના નથી કે બાંધવાના નથી.

(જી) પ્લોટને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીનાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી (૧૫)પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(૮) પ્લોટનાં દસ્તાવેજ બાબત :
આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને પ્લોટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની

Scanned by CamScanner

નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી 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 ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાય વાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૯) ક્ષતિની જવાબદારી :
એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ પ્રમોટરની સેવા બાબતની જોગવાઈઓમાં ક્ષતિની કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં 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.

(૧૦) સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી)ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાના હકક :
એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે પ્લોટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૧) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :
પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે પ્લોટ 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 છતા આવું ગીરો, બોજો જેણે આ પ્લોટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૨) પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૩) બંધનકારક અસર :
પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટાર 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

Scanned by CamScanner

કરવા નિષ્ફળ નીવડે અને અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની ક્સુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર)દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૪) સંપુર્ણ કરાર :
આ કરાર તેના પરીશીષ્ટ સહીત 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 પ્લોટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૧૫) સુધારા કરવાના હકક :
બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૧૬) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :
આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીની કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેમાં ઉદેશ તથા હેતુ માટે પ્લોટ સાથે જશે.

(૧૭) અલગતા બાબત :
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ જ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૮) કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે. એલોટીએ કુલ પ્લોટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો રહેશે.

(૧૯) વધારાની ખાત્રી :
બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી 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 બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૦) સહી કરવાનું સ્થળ :
પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરી અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે. આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

Scanned by CamScanner

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

(૨૨) આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નીર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે.તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :
ઈ–મેઈલ આઈડી :
મોબાઈલ નંબર :

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :
માનસદર્શન–૭, સર્વે નં.૯૮, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩(રૂવા),મુળ ખંડ નં.૩૪, અંતિમ ખંડ નં.૫૮, રૂવા, તાલુકો અને જિલ્લો : ભાવનગર.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૩) 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.

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

(૨૫) વિવાદનો ઉકેલ :
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોનાં 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.

(૨૬) શાસન વ્યવસ્થા :
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

–:: પરિશિષ્ટ – ૧ – મિલકતનું વર્ણન ::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગરનાં સબ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ

Scanned by CamScanner

ભાવનગર જિલ્લા તથા તાલુકાનાં ગામ મોજે રૂવા ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૯૮ ની ૧૨૦૩૯–૦૦ ચોરસમીટર જમીન સામે નગર રચના યોજના નં.૩(રૂવા), મુળ ખંડ નં.૩૪, અંતિમ ખંડ નં.૫૮ માં સમાવિષ્ટ થયેલ ૯૫૮૬–૦૦ ચોરસમીટરનાં માપની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ અને **માનસ દર્શન**–૩ તરીકે ઓળ ખાતી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં**......... ની નેટ જમીન ચો.મી...............છે.કોમન પ્લોટ, આંતરીક રસ્તા વિગેરેનો કોમન વરાહે ચો.મી............ છે.

–:: ચતુ : સીમા ::–

ઉત્તર તરફે :
દક્ષિણ તરફે :
પુર્વ તરફે :
પશ્ચિમ તરફે :

–:: પરિશિષ્ટ–૨–(પ્લોટનો પ્લાન) ::–

એનેક્ષર – ૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની ભાવનગર મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

× ______________________________
(અરવિંદભાઈ મેઘજીભાઈ જાસોલીયા)
(પ્રમોટર / વેચનારની સહી)

× ______________________________
(...........................)
(એલોટી / કરાર કરનાર)

સાક્ષીઓની સહી :–

(૧)__________________________

(૨)__________________________

Scanned by CamScanner