**કન્સ્ટ્રક્શન એગ્રીમેન્ટ- કો-ઓપરેટિવ સોસાયટી અને બિલ્ડર**

આ કરાર આ ………………………………………………………. ................. ……………………. ................................. ના રહેવાસી અને માલિક (તેના વારસદારો સહિત મુખ્ય પ્રમોટર તરીકે ઓળખાયા પછી અને અસાઇન્સ) અન્ય ભાગની.   
  
જ્યારે બિલ્ડર ઇમારતોનું બાંધકામ કરતી ભાગીદારી પેઢી છે. અને જ્યારે શ્રી   
  
………………………………….. ના મુખ્ય પ્રમોટર તરીકે જણાવ્યું હતું . કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ, ……………………………………………… અધિનિયમ ……………….. હેઠળ નોંધાયેલ છે, જેમાં પ્લોટ પર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડિંગના ફ્લેટના સૂચિત ખરીદદારોનો સમાવેશ થાય છે. ................................................................ ...... (પછી તેને સમાજ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે).

અને જ્યારે ઉક્ત સોસાયટીના સભ્યો પ્લોટ પર તેનું મકાન અને ઉભું કરવાનું કામ સોંપવા માંગે છે ............................. સંમતિની શરતો પર /શરતો.

હવે આ કરારના સાક્ષીઓ અને પક્ષકારો નીચે મુજબ સંમતિ આપે છે:   
  
1. બિલ્ડર ................................. ખાતે જમીનનો પ્લોટ ખરીદવા માંગે છે. ... 6 કોટાહનું માપન કરવું અને તે પછી તેને સોસાયટીની તરફેણમાં સોંપવું .

શ્રી ……………………………… દ્વારા બિલ્ડરને આપવામાં આવેલ ટાઇટલનું પ્રમાણપત્ર સ્વીકારતી સોસાયટી . …. મિલકતના તે શીર્ષકને માર્કેટેબલ, તમામ બોજ અને તર્કયુક્ત શંકાઓથી મુક્ત અને શીર્ષક અંગે સમાજ દ્વારા કરવામાં આવેલી કોઈ માંગણી/વાંધોથી મુક્ત કરનાર વકીલ.

3. મુખ્ય પ્રમોટરને નોંધણી મળશે ………………………………………………. અધિનિયમ…………..   
  
4. મુખ્ય પ્રમોટર તેની નોંધણી પર ………………………………………………………………..ને લોન દીઠ નાણાકીય સહાય માટે અરજી કરશે (જેને 'ફેડરેશન' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે ') ન્યૂનતમ માટે ………. મકાનની બાંધકામ કિંમત સાથે જમીનની અંદાજિત કિંમત.   
  
5. જણાવ્યું હતું કે ફેડરેશન નેગો ટાઈટેડ કરવામાં આવી રહ્યું છે અને એવી આશા છે કે …………..સોસાયટીને જરૂરી કુલ ફાઇનાન્સની લઘુત્તમ લોન દીઠ મંજૂરી આપવામાં આવશે. 6. શ્રી   
  
............ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા પ્લોટ પર બાંધવામાં આવનારી ઇમારતને લગતી યોજના, વિશિષ્ટતાઓ, સુવિધાઓની યાદી/ ડ્રોઇંગ્સની નકલો. ................................આર્કિટેક્ટને બિલ્ડરને રજૂ કરવામાં આવ્યા છે અને બિલ્ડરે બહુવિધ બાંધકામ માટે ફરજિયાત તમામ દસ્તાવેજોની તપાસ કરી છે. - માળની ઇમારત. બિલ્ડરને જ્યારે સોસાયટીને પ્લાનના બે સેટ, સ્પેસિફિકેશન્સ, સવલતો/ડ્રોઈંગની યાદી અને એક સેટ આપવામાં આવે ત્યારે મુખ્ય પ્રમોટર દ્વારા સહી કરીને પરત કરવામાં આવે છે. બિલ્ડરે મંજૂર કરવા માટે જરૂરી યોજનાઓ …………………………………… મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજૂ કરવી પડશે.   
  
7. બિલ્ડર જમીન માપણી કરીને ખરીદશે ……………………………… અને બિલ્ડર મંજૂર અથવા મંજૂર યોજનાઓ, સ્પષ્ટીકરણો, સુવિધાઓ અને રેખાંકનો અનુસાર સોસાયટી માટે બાંધકામ કરશે. ……… જમીનના ઉક્ત પ્લોટ પર પાર્કિંગની જગ્યા સાથેનું મકાન.

8. સોસાયટી બિલ્ડરને જમીન માટે અને મકાન માટે રૂ.………………………. ચૂકવશે. મ્યુનિસિપલ મેઇન્સ માટે ડ્રેનેજ/પાણીના જોડાણો અને ………………….. મુખ્ય અને આપેલ સુવિધાઓ માટે ઇલેક્ટ્રિક જોડાણો સહિતની કિંમત.

9. કિંમત નીચે પ્રમાણે હપ્તા દીઠ બિલ્ડરને ચૂકવવાપાત્ર રહેશે:

(a) રૂ. 18 લાખ એકસાથે કરાર અમલમાં મૂકવા પર અને સોસાયટીને સમજાવવા પર કે બિલ્ડરની તરફેણમાં જમીનના પ્લોટનું ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે:

(b) અનુગામી રકમ રૂ. …………………………………. બિલ્ડરને બિલ્ડર દ્વારા બિલ્ડર દ્વારા બિલ્ડીંગના કામની શરૂઆત પર અથવા તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવશે જે વહેલું હશે;

(c) અનુગામી રકમ રૂ. ……………………..બિલ્ડરને …..દિવસે અથવા તે પહેલાં ચૂકવવામાં આવશે ……..;

(d) અનુગામી રકમ રૂ. ………………………

(e) ઉપરોક્ત પેટા-કલોઝ (a), (b), (c) અને (d) માં વિગતવાર સરવાળો ઉપરાંત, ફેડરેશન તરફથી તેમની સાથેની વ્યવસ્થા હેઠળ સોસાયટી દ્વારા સમયાંતરે પ્રાપ્ત થયેલી તમામ રકમ/એડવાન્સની ચૂકવણી કરવામાં આવશે . તેના પ્રાપ્ત પર બિલ્ડર;

(f) બાકીની કિંમત બિલ્ડરને વ્યવસાય પ્રમાણપત્ર સાથે પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાની પૂર્ણ થવા પર ચૂકવવામાં આવશે.

10. (a) ઉપરોક્ત કલમ 9 માં ઉલ્લેખિત દરેક બે ચૂકવણીની ચૂકવણીની ડિફોલ્ટિંગ, બિલ્ડર પહેલેથી ચૂકવેલ રકમ જપ્ત કરવાનો અધિકાર ધરાવશે અને કરાર સમાપ્ત કરવામાં આવશે અને મુખ્ય પ્રમોટર અથવા સોસાયટીનો બિલ્ડર સામે શૂન્ય દાવો રહેશે. ચોક્કસ કામગીરી અથવા નુકસાની માટે અથવા અન્યથા નુકસાન માટે;

(b) જો સોસાયટી આના એક વર્ષ સુધીમાં TN કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ ફેડરેશન લિમિટેડ સાથે કરાર કરવા સક્ષમ બને છે, જે બિલ્ડિંગના કામ આગળ વધે છે તેની સામે સમયાંતરે ચૂકવવામાં આવતી બિલ્ડિંગ ખર્ચના અંદાજિત ખર્ચના 75% પ્રતિ એડવાન્સ લોન મેળવવા માટે અહીં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં આ કરાર સમાપ્ત થશે અને ચોક્કસ કામગીરી, નુકસાની, વળતર અથવા અન્યથા બંને બાજુથી કોઈ દાવો કરવામાં આવશે નહીં અને બિલ્ડરે ત્રણની અંદર કરવામાં આવેલા તમામ ખર્ચ અને ખર્ચને બાદ કર્યા પછી મુખ્ય પ્રમોટર અને સોસાયટીને પહેલેથી જ પ્રાપ્ત કરેલી રકમ પરત કરવી પડશે. મહિનાઓ   
  
11. નિર્દિષ્ટ હપ્તા દીઠ રૂ.-.. પ્રાપ્ત થવા પર બિલ્ડર સમાજની તરફેણમાં રૂ.માં જમીનના પ્લોટનું કન્વેયન્સ ચલાવશે . 78 લાખ. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ સહિત વાહનવ્યવહાર માટેના તમામ ખર્ચ/પ્રસંગો સોસાયટીએ ભોગવવા પડશે. બિલ્ડરના ટાઈટલ અંગે સોસાયટી વાંધો ઉઠાવશે નહીં અને કોઈ માંગણી કરશે નહીં. બિલ્ડર જાહેર કરશે કે તેઓ પોતે જમીન પર કોઈ બોજો નહીં બનાવે અને ……………………………………………………………….. ની તરફેણમાં ચાર્જ કરશે અને જમીન પર પ્રથમ ચાર્જ લેશે જમીન પર બિલ્ડરનો અધિકાર ઉક્ત ફેડરેશનની તરફેણમાં આવા કોઈપણ પ્રથમ ગીરોને આધીન રહેશે . બિલ્ડરને સંપૂર્ણ રકમ અને બિલ્ડરને બાકીના તમામ નાણાં ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બિલ્ડરનો કબજો રાખવાનો અધિકાર હોવા છતાં, આ કરાર હેઠળ બિલ્ડરના તમામ કાયદેસરના અધિકારો અને સોસાયટી સામે કાયદામાં અયોગ્ય રહેશે.   
  
12. જો ……………………………….. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા યોજનાઓમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો સોસાયટી તેને સ્વીકારશે. બિલ્ડર આવા ફેરફારો સ્વીકારવા માટે સોસાયટી પર ભવિષ્યમાં કોઈ ચાર્જ લેશે નહીં. કોઈમ્બતુર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા અન્ય કોઈપણ સત્તાધિકારીને જમીન તરફેણ કરતી સોસાયટીના કન્વેયન્સના દિવસથી ચૂકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના તમામ આઉટગોઇંગ સોસાયટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવશે અને તે ચૂકવવામાં આવશે અને બિલ્ડરના ઇન્વૉઇસ અથવા બિલ/વાઉચર સ્વીકારશે અને રજૂઆત પર એક જ વારમાં ચૂકવણી કરશે,   
  
13. સોસાયટી બાંધકામના કામની દેખરેખ માટે ક્લાર્ક ઓફ વર્ક્સની પસંદગી કરશે. આવા ક્લાર્ક-ઓફ-વર્કસ અને બિલ્ડર વચ્ચે બાંધકામના કામને લગતા ઉદ્ભવતા મુદ્દા અંગેના અભિપ્રાયનો નિર્ણય આર્કિટેક્ટના નિર્દેશો અનુસાર લેવામાં આવશે જેનો નિર્ણય અંતિમ અને નિર્ણાયક અને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

સોસાયટીની તરફેણમાં કન્વેયન્સ પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી યોજનાઓ, રેખાંકનો અને વિશિષ્ટતાઓ બિલ્ડરની મિલકત રહેશે અને રહેશે . જો સ્પષ્ટીકરણો અને યોજનાઓ અથવા રેખાંકનો વચ્ચે કોઈ તફાવત ઉદ્ભવે છે, તો સ્પષ્ટીકરણો વર્ચસ્વ ધરાવશે અને રેખાંકનો હોવા છતાં યોગ્ય અને બંધનકર્તા માનવામાં આવશે. બિલ્ડર આથી સંમતિ/ બાંયધરી આપે છે કે તે બિલ્ડિંગનો કબજો આપતા પહેલા અને બિલ્ડરના પોતાના ખર્ચે પરિસરમાંથી તમામ વધારાની સામગ્રી, પ્લાન્ટ અને કચરો દૂર કરશે . બિલ્ડરે તમામ સામગ્રીની આખી સાઈટ સાફ કરવી જોઈએ અને કમ્પાઉન્ડને સારી રીતે સિમેન્ટ અને/અથવા ટાઈલ્ડ અને ઉપયોગ કરી શકાય તેવું લેવલ કરવું જોઈએ. બિલ્ડર લૉન અને ફ્લાવર પથારી નાખશે અને કબજો આપતા પહેલા કન્ક્રિટ કરેલી યોજનાઓમાં બતાવ્યા પ્રમાણે કમ્પાઉન્ડમાં પાથવે મેળવશે. બિલ્ડર દ્વારા પરિસરમાં લાવવામાં આવેલ તમામ પ્લાન્ટ, સાધનો અને સામગ્રીઓ બિલ્ડીંગનું કામ પૂર્ણ કર્યા પછી એક જ સમયે દૂર કરવામાં આવશે.   
  
15. બિલ્ડર આથી પોતાની જાતને અને તેના એજન્ટોને સંમતિ આપે છે/બાંધે છે કે તે સમયાંતરે અમલ કરવા યોગ્ય તમામ અધિનિયમો, નિયમો/નિયમો અને પેટા-નિયમોનું પાલન કરશે અને બાંધકામ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની મંજૂરી મેળવવા માટે તમામ ફરજિયાત સૂચનાઓ આપશે અને આપશે. કામ કરશે અને આવી સત્તાના નિર્માણ અને અન્ય નિયમોનું પાલન કરશે. આવા કોઈપણ હેતુઓ માટે, જો જરૂર પડશે તો સોસાયટીનો કરાર અથવા સત્તા તાત્કાલિક આપવામાં આવશે.

મજૂરી , આયોજન, ડ્રેનેજ, પાણી પુરવઠા અને ઇલેક્ટ્રિક ઇન્સ્ટોલેશન સિવાયના કોઈપણ વ્યક્તિને બિલ્ડિંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગને પેટા-પડાવવા દેશે નહીં .

17. કોઈપણ અકસ્માત અથવા વધારાનું કામ કરવા માટે અથવા કરવામાં આવેલા ફેરફાર અથવા ફોર્સ મેજર, ભગવાનના કૃત્યો, નાગરિક હંગામો, ખલેલ, કોઈપણ પ્રકારની તકરાર અથવા સિમેન્ટ, સ્ટીલ વગેરે જેવી સામગ્રીની ઉપલબ્ધતા ન હોવા પર, બિલ્ડર સહન કરશે. બિલ્ડરને બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સક્ષમ બનાવતા વિલંબ માટે પ્રમાણસર સમયના વધારા માટે યોગ્ય. જો સમય વધારવા માટે અભિપ્રાય અલગ હોય, તો આર્કિટેક્ટ વિલંબના સમય અને બાંધકામ પૂર્ણ કરવા માટે સમય વધારવાની ગણતરી કરશે.

18. બાંધકામના સમયગાળા દરમિયાન બિલ્ડર તેના તમામ મજૂર /સુપરવાઇઝરી સ્ટાફને વર્કમેનના વળતર માટેના તમામ જોખમો સામે યોગ્ય રીતે વીમો રાખે છે.

19. સોસાયટી મકાન કબજે કર્યા પછી સોસાયટી દ્વારા પાણીના વપરાશ માટે ચૂકવવાપાત્ર કોઈપણ રકમ ………………………મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને સીધી ચૂકવશે અને પાવર વપરાશ માટે ……………………… ચૂકવશે.   
  
20. સોસાયટી/તેના આર્કિટેક્ટ બાંધકામના સમય દરમિયાન અને પૂર્ણ થયાની સૂચના મળ્યા પછી સમયાંતરે બિલ્ડર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડિંગનું નિરીક્ષણ કરશે. બિલ્ડિંગ વર્ક અને/અથવા જો તે આ કરાર અનુસાર કરવામાં આવ્યું હોય તો તેની જાણ બિલ્ડરને ………. જો ……..દિવસોના સમયગાળા સુધીમાં કોઈ માંગણી કે વાંધો લેવામાં આવ્યો ન હોય, તો માંગણી અથવા વાંધો લેવાનો અધિકાર બંધ થઈ જશે અને વાંધો માફ કરવામાં આવ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે. આમાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ સમાજને બિલ્ડરને બાકી રહેલ નાણાની ચૂકવણીમાં વિલંબ અથવા વિલંબિત કરવાનો અધિકાર આપશે નહીં અને તે તેની નિયત તારીખો પર ચૂકવવામાં આવશે.

21. તેના પરની સોસાયટી ………………………………………………………. આ કરારને બહાલી આપે છે તે અંતર્ગત નોંધાયેલ છે અને જો જરૂરી હોય તો બિલ્ડર તેના પોતાના ખર્ચે તેની પુષ્ટિ કરવા માટે યોગ્ય દસ્તાવેજોનો અમલ કરશે અને નિયમો/શરતો અને કાયદા અનુસાર અહીં સમાવિષ્ટ અન્ય સ્પષ્ટીકરણોનું પાલન કરો.   
  
22. આ કરાર દરમિયાન અથવા તેના પછી બિલ્ડર, સોસાયટી, મુખ્ય પ્રમોટર/મુખ્ય પ્રમોટરના એજન્ટ બિલ્ડર અને ચીફ પ્રમોટર અને/અથવા સોસાયટી વચ્ચેના કરારને સ્પર્શતા અથવા તેને લગતા અથવા તેના બાંધકામ અથવા અરજી વચ્ચે અથવા તેની વચ્ચે ઉદ્ભવતા તમામ વિવાદો, મતભેદો અથવા આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ કલમ અથવા વસ્તુ અથવા આ કરારને લગતી કોઈપણ રીતે કોઈપણ પક્ષના કોઈપણ કૃત્ય, ખત અથવા અવગણના અથવા આ કરાર હેઠળના કોઈપણ પક્ષના અધિકારો, ફરજો અથવા જવાબદારીઓ આર્બિટ્રેશન હેઠળ લવાદી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવશે અને સમાધાન અધિનિયમ 1996 અને જો ઉક્ત સોસાયટીની નોંધણી પછી કોઈપણ વિવાદો ઉદ્ભવે, તો આવા વિવાદોને ……………………………………………………………………………………………… ………………………………………………………………………

પ્રથમ સૂચિ

જી.આર. માળ 1st Floor 2nd Floor 3rd Floor 4th Floor

બીજી સૂચિ

નીચેની તારીખો પર રકમની ચુકવણી:

કરાર પર હસ્તાક્ષર પર રૂ.

....................................રૂ.   
.   
........................................ રૂ.   
  
........................................ રૂ.   
  
પાસેથી મેળવવાની રકમ

હાઉસિંગ ફેડરેશન લિમિટેડ રૂ.

સાક્ષી તરીકે પક્ષકારોએ આ ભેટો અહીં લખેલ દિવસે, મહિનો અને વર્ષ પહેલા અમલમાં મૂક્યા છે.

બિલ્ડર્સ લિમિટેડના બોર્ડ રિઝોલ્યુશનના અનુસંધાને શ્રી ………………………………………. ......ની હાજરીમાં:

સહી   
1.....................

2.......................   
  
સહી કરેલ   
  
સહી   
  
1. ...................

2.................