વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા બિનાએ કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :—

"આત્મીય ઈન્ફ્રા એન્ટરપ્રાઈઝ", PAN : ABKFA 5552 A
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

(૧) જોલીઅલી વઝીરઅલી હાલાણી,
ઉ.વ.આ. ૬૩, મુસ્લીમ, વેપાર, PAN : ABJPH 3181 M

(૨) હિરલીબેન મહેશભાઈ પોપટ,
ઉ.વ.આ. ૫૧, હિન્દુ, વેપાર, PAN : ACAPP 5886 H

(૩) નિતાબેન કિર્તીકુમાર શાહ,
ઉ.વ.આ. ૫૮, હિન્દુ, ગૃહકાર્ય, PAN : AGYPS 8895 D

(૪) હિમાંશુ જગદીશભાઈ દવે,
ઉ.વ.આ. ૩૯, હિન્દુ, વેપાર, PAN : AEUPD 8256 P

(૫) માનસી રણજીતભાઈ પીઠડીયા,
ઉ.વ.આ. ૪૧, હિન્દુ, વેપાર, PAN : ATPPP 8701 R

(૬) પ્રકાશભાઈ દિનેશકુમાર પંડ્યા,
ઉ.વ.આ. ૨૦, હિન્દુ, વેપાર, PAN : CTZPP 8090 D

ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું : શક્તિનગર શેરી નં. ૨, જૈન દેરાસર સામેની શેરી, આત્મીય કોલેજ સામે, ન્યુ કરીમના સ્કૂલ રોડ, કાલાવડ રોડ, નાનામવા, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત નં. (૬) જાતેથી તથા
અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા રૂએ.

(હવે પછી અહિ જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (પ્રમોટર) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (અભિવ્યક્તિ) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :—

MR

ઉ.વ.આ. , હિન્દુ, વેપાર, PAN :

સરનામું :

(હવે પછી અહિ જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (અભિવ્યક્તિ) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

1. ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરના નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૦ પૈકી ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨, એફ. પી. નં. ૨૭૨ પૈકી (સીટી સર્વે વોર્ડ : નાનામવા, શીટ નં. ૨૮, સીટી સર્વે નં. ૧૦૫૪ પૈકી) પ્લોટ નં. ૬૨ ની જમીન ચો.વા.આ. ૫૮૦, મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જમીન ચો. મી. આ. ૪૮૪.૯૫ ઉપરના "આત્મન્" બિલ્ડીંગના .... માળે આવેલ ફલેટ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે ફલેટ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટના મદદ. સબ-રજીસ્ટ્રાર (ઝોન-૫) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ દસ્ત.

Atmiya Infra Ent.
Partner

વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૪૭૩ તા. ૨૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી ગુણવંતરાય છોટાલાલ ડોમડીયા તથા શ્રી પ્રમોદરાય ત્રિભોવનદાસ વારીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૪૬ તા. ૦૩/૦૭/૨૦૧૮ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "આત્મન્" બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરી રહ્યા છીએ.

આમ, ઉપરોક્ત મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેની અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદાર વતી ઓથોરાઈઝ્ડ પાર્ટનરની ફરજની જેમ તે રીતે વેચાણ, ભાડે, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"આત્મીય ઈન્ફ્રા એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સત્તા – અધિકારની રૂએ આ ડોક્યુમેન્ટમાં સહી કરવા અંગેની અમોને સત્તા છે. તેનું અમો પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

૨ પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાના તથા હક્ક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે.

૩ પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે. તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીએ ઠરાવેલું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુર આપેલ છે, તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિં કરે.

૪ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ રજુ કરેલ છે.

૫ એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (સ્પેસીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ (મેસ. એન્ડ.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી.શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૬ ઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી અંગેના હક્ક ઈલાના (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭ પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત કરી છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તાવાળા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર તથા એલોટી દ્વારા ફ્લેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો રજુ રાખેલ છે.

૮ પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

૯ એલોટીએ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૦ પૈકી ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨, એફ. પી. નં. ૨૭૨ પૈકી (સીટી સર્વે વોર્ડ : નાનામવા, શીટ નં. ૨૮, સીટી સર્વે નં. ૧૭૫૪ પૈકી) પ્લોટ નં. ૬૨ ની જમીન ચો.વા.આ. ૫૮૦, મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જમીન ચો.મી.આ. ૪૮૪.૯૫ ઉપરનાં "આત્મન્" બિલ્ડીંગનાં .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે ફ્લેટ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં ખરીદ કરવા માટે નક્કી કરેલ છે જેની ચુકવણી તથા આવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનાર તરફથી અમો ફ્લેટ વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

Atmiya Infra Enterprise
Partner

૧૦ એલોટીને સદરહું મિલ્કત તથા તે સાથે મંજુર થયેલ કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ઓ.ડી.એન. મુજબ સહીયારી સુવિધામાં પડતા હક્ક સહિત વાપરવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં ફ્લેટની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ એરીયાના અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વાપરવા લાયક ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં અંતરંગ ભાગના બાકી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળના તેના બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

૧૧ પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી આ નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને જાહેરાતો ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાની અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કિ થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબના પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા 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 બાકી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા લાયક બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરામાં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં ફ્લેટની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (ફ્લેટ સહિત) જે તે ઓથોરીટીની ગાઈડ લાઈન મુજબ, બાંધકામના ખર્ચનો, ફ્લેટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અનિવાર્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના ભૌતિક ફોર્મના કેલીકોટી અને સ્પેસીફીકેશનો ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટીએ પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પાને પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટના નક્કિ થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂા. _____/– અંકે રૂપીયા _____ પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે –

૧ બાલ્કની ચો.મી.મા. _____

૨ ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.મા. _____

૩ વરંડો ચો.મી.મા. _____

૪ ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.મા. _____

૫ કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.મા. _____

Atmiya Infra Enterp...
Partner

જેથી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી./ચો.ફૂટ ______ ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની એક ચો.મી. બરાબર રૂા. ______ ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી./ચો.ફૂટ ______ માટે વધારાની રકમ રૂા. ______ પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. .... પુરા થાય છે.

1.3 સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે, પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના અરજી લાગુ પડે અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે કે લાદવામાં આવે તથા કાયદાસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જના વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ છે કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જાહેરાત, હુકમ, નિયમ તથા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

1.4 (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલાં / કરતી વખતે રૂા. ______ પુરા (10 % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ નહિં કે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. ______ નીચે પ્રમાણેથી ચુકવશે.

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પધ્ધતી) :- કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના રહેઠાણ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ / બેંક દ્વારા / ઓનલાઈન માન્ય ટ્રાન્સફરથી આપવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમારી તરફેણમાં રાજકોટ ચુકવે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

1.4 (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

1.5 પ્રમોટરે જણાવેલ વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના ધારા ધોરણ મુજબ ઉપયોગ કરશે. જોડાણ "ડ"

1.6 (માત્ર ફ્લેટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફાર ની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (જીલ્લા અથવા રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા ગણત્રી થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ઉક્ત વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ નિશ્ચાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને ફાળવેલ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના મુજબ ત્યારે પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર ના ખંડ નં. (1.4) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

1.7 પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કીંગ તે સહિત (ફ્લેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજન કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

1.8 પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે એરેન્જમેન્ટ/રજીસ્ટ્રેશન કરવાલાયક અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સહિ/સ્ટેમ્પ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે

Atmiya Infra Partner...
Partner

તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી, પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સત્તાધિકારી તેમાં કોઈ તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધિત હોય) વિગેરે...તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીનું ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

૨ એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રિએશન ઓફ પેમેન્ટ, પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેવા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ હેડર હેઠળ જમા કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ હેડર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો/તકરાર અથવા સૂચના આપી શકશે નહીં.

૩ ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયને અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયનો મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશન ને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી, બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ પ્લાન. (૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો આ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કાર્યોને કારણે ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪ કન્સ્ટ્રક્શન ઓફ ધી પ્રોજેક્ટ ફ્લેટ :: પ્રોજેક્ટ / ફ્લેટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા ફ્લેટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની કરાયેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે.... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૫ પ્રોસીજર ફોર ટેકીંગ પઝેશન :: ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :-

૫.૧ શેડ્યુલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ ફ્લેટ પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા. .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો, એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને ભરેલી તમામ રકમ ઉપર ઠરેલ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ઠરેલ દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, આગ, વાવાઝોડા, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (ફોર્સ મેજર) કારણે જ્યારે મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે બાંધકામ(કમ્પલીશન)માં મોડું થાય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશની પરવાનગી) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારમાં શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને

Amiya Infra Enterprise
Partner

૧૫-(પંદર)દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન : મકાન વપરાશ આપવાનો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી હાઉસ (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા કરે તે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ માસુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે આયોજન મુજબને કોઈ કાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ (વ્યાજ સિવાય) એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ આજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલા સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આ પત્રમાં આપેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે. કરાર તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થઈ તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે ચુકવણીની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવવામાં હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેઓ પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવા વિગેરે......રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ કેન્સલેશન બાય એલોટી : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટર ની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટ કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવવાપાત્ર અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬ કંડીશન ઓફ એલોટી ટુ ટેક પઝેશન ઓફ (ફ્લેટ) એલોટીનો (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિરૂપણ :-

૬.૧ ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી બાંહેધરી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમા ફ્લેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી લાગુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના 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. પ્રમોટર ને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂ. ____ પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ પઝેશન બાય ધી એલોટી

Atmiya Infra Enterprise
Partner

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે જરૂરી કાગળો, સ્થળ, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. રીપ્રેઝન્ટેશનસ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :- પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોક્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

બી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનો હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મળેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (એન્કમ્બ્રન્સ) નથી.

ડી જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ફ્લેટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે કેસમાં કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા ફ્લેટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી પરવાનગી, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન બિલ્ડીંગ, ફ્લેટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી, અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉપબન્ધ થયેલ હક્ક, ટાઈટલ્સ તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉપજતા થાય.

જી પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે લીઝ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ આ કરાર હેઠળ વિચારેલ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ અંગે પ્રમોટરને કોઈ બાધક બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

આઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રમોટરની જાળવણી સંભાળવામાં લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટના જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સંભાળવી માટે પ્રમોટર એસોસીએશનના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટના રકમમાંથી ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સંભાળવી કરવા માટે પ્રમોટર જ્યારે પ્રમોટરને ફ્લેટ ધારક કબ્જે / એલોટીએ મુક્ત કરવાના રહેશે.

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

એલ આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ વૈધાનિક સંસ્થા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ, જાહેરાત (સંપાદન, રીક્વીઝીશન સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણ ની કોઈપણ નોટીસ મળેલ) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

એમ એલોટી/ઓએ અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

એન ફ્લેટનો કબ્જો મળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક રીપેરીંગ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

Amiya Infra Enterprise
Partner

બી એલોટી પોતાના ફ્લેટના જોખમી તથા આગ લાગે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજાણતાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ભરપાઈ માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી રાખવાની માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ઉમેરો કરી શકશે નહી. ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલ (પાર્ટીશન) ગટર, બારી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી સમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટિનન્ટેબલ) તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગનાં ટેકો, છાપરા વિગેરે........કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટીએ વધુમાં બાંહેધરી આપી તથા જવાબદારી લીધેલ છે કે, તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન ભાગ (ફ્રંટ) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વાર અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈ પણ જાતની બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાજન દિવાલમાં અથવા બારીઓના રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ એલોટી બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુઓ તેમા રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહી.

જી બિલ્ડીંગને સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટી ના ભાગે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફ્લેટ ના વપરાશ માટે અથવા કોઈ હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ વાઉચરમાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૯ કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ ફ્લેટ : ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાના હક્ક હીતામાં, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળવાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે, પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે......ની રકમ, માંગણી કર્યા મુજબ તથા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટર ને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે...ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સામયીક અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી કાનુની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦ ડીફેક્ટીવ લાયાબીલીટી - ખામીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કારીગરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ખામીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીએ કબજો સોંપ્યે આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

Atmiya Infra Enterprise
Partner

જે પ્રમોટર તે અંગેની સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીને, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજનના કરાર બહાર હોય.

૧૧ રાઈટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેક્ટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ - સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી ખર્ચ) ભરવાની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સવલતોઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી બોલ્ડ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિયુક્ત થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિયુક્ત કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા કરાયેલ શરતો અને બાબતોને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨ રાઈટ ટુ એન્ટર ધી ફ્લેટ ફોર રીપેર : સમારકામ માટે ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, ખુલ્લા પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશનો મર્યાદીત હક્ક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરી ના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

૧૩ યુઝ ઓફ બેઝમેન્ટ એન્ડ સર્વિસ એરીયા : બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :

આ બિલ્ડીંગમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ફ્લેટમાં આવેલ સર્વિસ સ્પેસના પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પંપ, સાધનો વિગેરે (જે લાગુ પડતુ હોય તો)...... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે ધરાવવાની નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪ જનરલ કમ્પલાયન્સ વીથ રીસ્પેક્ટ ટુ ધી ફ્લેટ : ફ્લેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :

અ. ફ્લેટમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખવાની તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સામેલ સ્થાનીક સત્તાધીશોના નિયમ, નિયમન વિગેરે..... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા અલબત્ત કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર અથવા ફ્લેટમાં ઉમેરો કરી શકશે નહીં. તેના ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ ફ્લેટમાં કોઈપણ વિભાગ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડવા મંજુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિયુક્ત કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રબંધની યોજના તથા વહેચણી કરાશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગથી ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫ કોમ્પલાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફીકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.....નું પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એગ્રીમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ ફ્લેટ સબંધી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે..... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તો પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬ પ્રમોટર શેલ નોટ મોર્ટગેજ ઓર ક્રિએશન ચાર્જીસ : પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં : આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન

Atmiya Infra Enterprise
Partner

કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો સમજમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

૧૭ ફ્લેટ ઓનરશીપ એક્ટ (ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સંબંધિત રાજ્યના ફ્લેટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને સુનિશ્ચિત કરેલ છે.

૧૮ બાઈન્ડીંગ ઈફેક્ટ : બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી ને કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને ; અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજૂ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સૂચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય આ ફ્લેટ અન્ય વ્યક્તિને એલોટ થયે પરત આપવામાં આવશે.

૧૯ એન્ટાયર એગ્રીમેન્ટ : સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર, પત્ર વ્યવહાર, અથવા મૌખિક અથવા લેખિત જે કોઈ આ ફ્લેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં થઈ હોય તે જે કોઈ હોય તે આથી રદ (સુપરસીડ) થાય છે.

૨૦ રાઈટ ટુ એમેન્ડ : સુધારો કરવાના હક્ક :- સુધારો કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

૨૧ પ્રોવિઝન્સ ઓફ ધીસ એગ્રીમેન્ટ એપ્લીકેબલ ઓન એલોટી / સબસીક્વેન્ટ એલોટીઝ : આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :-

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બંધનકારી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એલોટીઓ એલોટીને લાગુ પડશે, તથા તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટની સાથે જશે.

૨૨ સેવરબીલીટી અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદબાતલ હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ 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.

૨૩ મેથડ ઓફ કેલ્ક્યુલેશન ઓફ પ્રપોર્શનેટ શેર વ્હેરએવર રેફર્ડ ટુ ઈન ધ એગ્રીમેન્ટ કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :- જ્યાં જ્યાં કરારમાં, આવું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભાગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે. અથવા આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ ધારકોનું એસોસીએશન જે ખર્ચ નક્કી કરે તે મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪ ફરધર એસ્યુરન્સ : વધારાની ખાત્રી :-

Atmiya Infra Enterprise

Partner

અને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત શર્તો મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ કરારને અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ફાયદા થયા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫ પ્લેસ ઓફ ધી એક્ઝીક્યુશન સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ 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 જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવા માં આવશે.

૨૬ નોંધણી : એલોટી અથવા અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી માટે કાયદા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭ નોટીસ : સૂચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૧) એલોટીનુ સરનામુ : ઉપર દર્શાવેલ છે.

૨) પ્રમોટરનુ નામ સરનામુ : ઉપર દર્શાવેલ છે.

આ કરારે સહી કર્યા બાદ એકબીજા પક્ષ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમ ન કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮ જોઈન્ટ એલોટીઝ : સંયુક્ત એલોટી :-

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

૨૯ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

૩૦ ડીસપ્યુટ રીઝોલ્યુશન : વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની શરતોઓ તથા કરાર સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિર્ણાયક અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવા માં આવશે.

૩૧ ગવર્નીંગ લૉ : શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદા તે અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરાર માં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શાક્ષીઓએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

— એલોટી :-

Athiya Infra Enterprise
Partner

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહિત)

ફોટો પાસપોર્ટ સાઇઝ

ફોટો પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ :

સરનામું :

(૨) નામ :

સરનામું :

-: પ્રમોટર :-

(કરાર કરી સહી કરનાર)

ફોટો પાસપોર્ટ સાઇઝ

ફોટો પર સહી કરવી

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તિ)

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ :

સરનામું :

(૨) નામ :

સરનામું :

પરિશિષ્ટ-૧ (મિલકતનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરના નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૦ પૈકી ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨, એફ. પી. નં. ૨૭૨ પૈકી (સીટી સર્વે વોર્ડ : નાનામવા, શીટ નં. ૨૮, સીટી સર્વે નં. ૧૭૫૪ પૈકી) પ્લોટ નં. ૬૨ ની જમીન ચો.વા.આ. ૫૮૦, મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જમીન ચો.મી.આ. ૪૮૪.૯૫ ઉપર "આમનુ" બિલ્ડીંગનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી રહ્યા છીએ. જેની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ પ્લોટ નં. ૬૧ આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૫૮ છે. (લાગુ એફ. પી. નં. ૨૭૧ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૭.૬૮ છે)

દક્ષિણે : ૨૫ ફુટનો પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૫૮ છે. (૭.૬૨ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૭.૬૮ છે)

પૂર્વે : લાગુ પ્લોટ નં. ૬૩ આવેલ છે. તે તરફ માપ ફુટ ૭૭ છે. (લાગુ એફ. પી. નં. ૨૭૩ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૩.૪૭ છે)

Amiya Infra Enterprise

Partner

પશ્ચિમે : બાજુ સર્વે નં. ૮૧ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ ફૂટ ૯૦ છે. (તે તરફ માપ મીટર ૨૭.૪૩ છે)

પરિશિષ્ટ–૨ (ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન)

"આત્મનૂ" બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે ફ્લેટની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમ :

પરિશિષ્ટ–૩

"આત્મનૂ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ગવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીની ટાંકી, ભોંયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની કનેક્શનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગર્ડર, પાર્ટીશન અને સામાન્ય રીતે અધિકારો ઉપભોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે જે તે બિલ્ડીંગના ફ્લેટ્સ હોલ્ડરોએ ભોગવવાની રહેશે.

"આત્મનૂ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ પ્રવેશદ્વાર, ડ્રેનેજ સીસ્ટમ, પાણીનો પંપ, અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકા, મીટર રૂમ, પાણી માટેના બોર, સબમર્શીબલ પંપ તથા ટાંકી, કનેક્શનો, ડ્રેનેજ માટેની પાઈપ લાઈન તથા પાણી માટેની પાઈપ લાઈન કે જે પાઈપ લાઈન આપની મિલ્કતમાંથી પસાર થતી હોવાથી જ્યારે જરૂર પડે તેમાં રીપેરીંગ કરવા માટે કોઈપણ પ્રકારની રીતે કોઈ વાંધો કે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. "આત્મનૂ" બિલ્ડીંગમાં આવી તમામે તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા આમાં બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝનો ઉપયોગ ફ્લેટ્સ ધારકોએ કોમન રીતે / સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતી મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક ફ્લેટ્સ ધારકોએ સરખે હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે.

-: એનેક્ષર–૧ :-

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર–૨ :-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની ... વિગત (ફ્લેટની વિગત વર્ણન અને સુવિધાઓ) (સ્પેશીફીકેશન એન્ડ એમેનીટીઝ) ફ્લેટ તમામ પ્રકારની માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (સ્ટાન્ડર્ડ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેના

૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર

૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર

૩) દરવાજા

૪) બારી

૫) ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ

૬) રસોડા માટેનું ગ્રેનાઈટ પ્લેટ ફોર્મ

૭) બાથરૂમમાં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લેન્ટર લેવલ સુધી

૮) સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ

૯) સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦) સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

Atmiya Infra Enterprise

Partner

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ: / ૦૩ / ૨૦૧૮

અત્ર .... મતુ   અત્ર .... શાખ

(૧) ____________________

"આમીય ઈન્ફ્રા એન્ટરપ્રાઈઝ" ભાગીદારી પેઢી
ના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો
ની ઓથોરાઈઝ્ડ વહીવટકર્તા તરીકે
પ્રકાશભાઈ દિનેશકુમાર પંડયા
(તે ફ્લેટ વેચનાર)

(૨) ____________________

Aimya Infra Enterprise
Partner