જોડાણ – ક

પ્રમોટર અને એલોટી (ઝ) વચ્ચે કરવાના કરારનુ નમુનારૂપ ફોર્મ

(જુઓ નિયમ ૯)

સ્પષ્ટીકરણાત્મક નોંધ

કરાર કરવા માટેનુ આ નમુનારૂપ ફોર્મ છે, જેમા સંબંધિત કેસના તથ્યો અને સંજોગોને ધ્યાનમા રાખીને સુધારા–વધારા અને ફેરફારો કરી શકાશે, પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમા, અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ જે રાખવા ફરજિયાત છે અને જે કાયદા મુજબના છે. એવા ખંડોમા જણાવવામા આવેલી બાબતો અને વિષયવસ્તુ પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચેના દરેક કરારમા જાળવી રાખવાના છે. આ કરારમા અધિનિયમ, નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓની વિરૂદ્ધ હોય અથવા તેની સાથે સુસંગત ન હોય, તેવા કોઈપણ ખંડને શરૂઆતથી જ રદ ગણવાના રહેશે,

કરારનુ નમુનારૂપ ફોર્મ

આ કરાર આજે તા...............ના રોજ, એક પક્ષે **મે.એચ.એમ. ડેવલોપર્સ PAN NO.AALFH 9511 J ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો** ૧) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ પ્રવિણચંદ્ર ઉનડકટ ધર્મેઃ હીન્દુ,ઉ.વ.આ ૫૧, ધંધોઃ વેપાર ૨) શ્રી હતેષભાઈ પ્રવિણચંદ્ર ઉનડકટ ધર્મેઃ હીન્દુ,ઉ.વ.આ ૪૯, ધંધોઃ વેપાર ૩) શ્રી હર્ષિલ મહેન્દ્રભાઈ ઉનડકટ ધર્મેઃ હીન્દુ,ઉ.વ.આ ૨૬, ધંધોઃવેપાર ૪) શ્રી યશ હિતેષભાઈ ઉનડકટ ધર્મેઃ હીન્દુ,ઉ.વ.આ ૨૦, ધંધોઃવેપાર ઠે.૨૮૨ રવિ રેસીડેન્સી શેરી નં. ૧, ધરમ નગર,સ્ટર્લીંગ હોસ્પીટલ પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ રાજકોટ. તે નં.૧ તથા ૩ જાતે તથા ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે. (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર પ્રમોટર તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને બીજા પક્ષે .... ખાતે રહેતા ....(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર 'એલોટી' તરીકે કરવામા આવ્યો છે) વચ્ચે કરવામા આવે છે.

તા.................... ના રોજ પ્રથમ પક્ષે .... (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ 'વેન્ડર' તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને બીજા પક્ષકાર એલોટી વચ્ચે થયેલા કરાર/સમજુતી થકી વેન્ડર, પેટા રાજકોટ શહેરમા સમાવિષ્ટ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૪ પૈકી ૧ જે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪ ઓ.પી. નં. ૮૪ એફ.પી. નં. ૬૫૮ પૈકીની રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ " ઈન્ડીયન પાર્ક " તરીકે આળખાતા એરીયાના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. **૫ થી** ૮ ની કુલ મળી જ.ચો.મી.આ. ૩૭૧.૧૬ ઉપર આવેલ "વિનાયક વિલા" રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બીલ્ડીગ માહેથી .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... કે જેનો કાર્પટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તે બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... ની સંપુર્ણ હકકની જમીન – જેનુ વધુ વિગતે વર્ણન અહી નીચે પ્રથમ અનુસુચિમા કરવામા આવ્યુ છે – ના ભાગરૂપ સ્થાવર મિલકત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ 'પરિયોજનાની જમીન' તરીકે કરવામા આવ્યો છે)નુ સંપુર્ણ વેચાણ પ્રમોટરને કરવા પ્રમોટર સાથે સંમત થયા છે/વેન્ડરે સંમતીથી તેનુ વેચાણ પ્રમોટરને કર્યુ છે.

અથવા

તા..................... ના રોજ, એક પક્ષે .... (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ 'પટે આપનાર' તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને બીજા પક્ષે

પ્રમોટર વચ્ચે થયેલા ભાડાપટાના કરારથી અને તેના હેઠળ, પટે આપનાર, પ્રમોટરને, ... ખાતે આવેલી લગભગ .... ચો.મી. જમીન – જેનુ વિગતવાર વર્ણન અહી નીચે આપેલી અનુસુચિમા કરવામા આવ્યુ છે. (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ 'પરિયોજનાની જમીન' તરીકે કરવામા આવ્યો છે) વાર્ષીક/માસીક રૂ.................. ના ભાડેથી અને ઉકત ભાડાપટા ખત/ભાડાપટા કરારમા સમાવિષ્ટ શરતોથી કાયમી પટાના ધોરણે/........................ વર્ષની મુદત માટે આપવા સંમત થયા છે.

ઉકત ભાડાપટાખત/ભાડાપટા કરારમા, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ જો પરવાનગી આપે તો (ઉકત જમીન પર) કોઈપણ નવુ મકાન(નો) બાંધવાના લાભ અને અધિકાર આપવામા આવ્યા છે.

અથવા

એક પક્ષે શ્રી .... (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ "મૂળ માલીક" તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને બીજા પક્ષે પ્રમોટર વચ્ચે કરવામા આવેલા તા. .... ના કરાર/તા. .... ના મુખત્યારનામા (પાવર ઓફ એટર્ની (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "વિકાસ કરાર" તરીકે કરવામા આવ્યો છે) થી મૂળ માલીકે પેટા–જિલ્લા .... મા .... ખાતે આવેલી સંપુર્ણ હકકની જમીન, જેનુ વધુ વિગતવાર વર્ણન તેમા આપેલી પ્રથમ અનુસુચિમા અને અહી નીચે આપેલી પ્રથમ અનુસુચિમા કરવામા આવ્યુ છે,(હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "પરિયોજનાની જમીન" તરીકે કરવામા આવ્યો છે) ના વિકાસ માટેના હકકો અને તે જમીન પર, વિકાસ કરાર/પાવર ઓફ એટર્નીમા સમાવિષ્ટ શરતો મુજબ મકાન(નો) બાંધવાના હકકો પ્રમોટરને આપ્યા છે.

અથવા

(પ્રમોટર જેના પર એપાર્ટમેન્ટ બાંધીને વેચવા ઈચ્છતા હોય તે પ્લોટ અંગેના પ્રમોટરના હકકોનો સંપુર્ણ વૃતાંત આપો)

પ્રમોટર્સ પરિયોજનાની જમીન પર મકાન બાંધવાનો હકક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે.

વેન્ડર/પટે આપનાર/મૂળ માલીક/ પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન ઉપર રાજકોટ જીલ્લા, તાલુકા ના ગામ રૈયાના ૧૧૪ પૈકી ૧ જે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪ ઓ.પી. નં. ૮૪ એફ.પી. નં. ૬૫૮ પૈકી ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ " ઈન્ડીયન પાર્ક " તરીકે આળખાતા એરીયાના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. **૫** ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૨.૭૯, પ્લોટ નં. **૬** ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૨.૭૯, પ્લોટ નં. ૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૨.૭૯, પ્લોટ નં. ૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૨.૭૯ તેમ કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ. ૩૭૧.૧૬ રજી.વે.દ.નં. ૧૫૯૦ તા. ૧૧/૦૩/૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ. ત્યારબાદ તેના ઉપર રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીગનુ બાંધકામ કરવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૦૭ તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૯ થી મેળવી પ્લાન પાસ કરાવી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી લીફટ તથા પેસેજ નુ બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોર જેમા દરેક ફલોર ઉપર લીવીંગ/ડાઈનીંગ, કિચન, પોર્ચ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, વોશ, સીડી, બાલ્કની તેવા બે યુનીટ, તથા પેસેજ, સીડી, લીફટ તેમ

મળી દરેક ફલોર ઉપર કુલ ૨ યુનીટ તે રીતે ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોરના મળી કુલ ૧૦ યુનીટનુ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનુ બાંધકામ ચાલુ છે. આ બિલ્ડીંગને "વિનાયક વિલા" નામ આપેલ છે અને તે નામથી જ આ દસ્તાવેજમા તેનો ઉલ્લેખ કરેલ છે. (અહી બેઝમેન્ટસ/પોડીયમ્સ /સ્ટીલ્ટસ અને ઉપરના માળની સંખ્યા જણાવવી) ધરાવતા .... (અહી મકાનો અને વિંગ્ઝની સંખ્યા જણાવવી) બાંધવાનુ વિચાર્યુ છે/દરખાસ્ત કરી છે.

એલોટીને પ્રમોટર દ્વારા ઉકત પરિયોજનાના .... તબકકામા બાંધવામા આવી રહેલા .... નામના મકાન (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ 'મકાન' તરીકે કરવામા આવ્યો છે) મા .... માળે .... નંબર ધરાવતો એપાર્ટમેન્ટ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ એપાર્ટમેન્ટ તરીકે કરવામા આવ્યો છે) ઓફર કરવામા આવ્યો છે.

પ્રમોટરે અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી .... રીયલ એસ્ટેટ સંબધી નિયમનકારી સતામંડળ પાસે .... નંબર ધરાવતા .... ખાતે કરાવી છે. અધિકૃત નકલ જોડાણ–ખ મા જોડવામા આવી છે.

વિકાસ કરાર/પાવર ઓફ એટર્ની થકી પ્રમોટર, તેમણે પરિયોજનાની જમીન પર બાંધેલા ઉકત મકાન(નો) માના એપાર્ટમેન્ટસ વેચવાનો તેમજ એપાર્ટમેન્ટસ જેમને ફાળવવામા આવ્યા હોય તેમની (એલોટીઝ) સાથે કરાર(રો) કરવાનો અને તેના અવેજમા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટીની માગણીથી પ્રમોટરે પરિયોજનાને લગતા હકકોના તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટરના સ્થપતિઓ(આર્કીટેકટસ) મેસર્સ .... દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "ઉકત અધિનિયમ" તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ધડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામા આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તેનાથી સંતાષ થયો છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી(એટર્ની એટ લો) અથવા વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામા આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ)ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસ જેના પર બાંધવામા આવ્યા છે અથવા બાંધવામા આવનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલ નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉકત પરિયોજના પર મકાનોનુ બાંધકામ જે મુજબ કરવાનુ અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનુ વિચારાયુ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે એપાર્ટમેન્ટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ–ક તરીકે આપવામા આવી છે.

પ્રમોટરે ઉકત મકાન(નો) ના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્સ, સેકશન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ(ળો) પાસેથી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજુરીઓ જુદા–જુદા સતામંડળો પાસેથી વખતોવખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ

ઉક્ત મકાન અંગેનુ મકાન પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

ઉક્ત નકશા મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અને/અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણ લાધ્યા છે, જેનુ પાલન પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત મકાન બાંધતી વખતે કરવાનુ છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનુ યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ દ્વારા ઉક્ત મકાન(નો) અંગેનુ પુર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે.

પ્રમોટરે તદનુસાર, ઉક્ત સુચિત નકશાઓ મુજબ ઉક્ત મકાન(નો) નુ બાંધકામ શરૂ કર્યુ છે.

એલોટીએ ઉક્ત પરિયોજનાના .... તબકકામા બંધાઈ રહેલા મકાન નં...................... મા આવેલી .... પાંખ(વિંગ) મા .... માળ પર એપાર્ટમેન્ટ નંબર .... ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી./ ચો.ફુટ છે અને "કાર્પટ એરીયા" એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દીવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમા એપાર્ટમેન્ટની અંદર પાર્ટીશન દીવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

તેથી હવે આ કરારમા સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંયધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, અહી જણાવવામા આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને જે એપાર્ટમેન્ટ પોતાને વેચવાની સંમતી આપી છે, તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી પેટે રૂા. ....(અંકે રૂપીયા.................... પુરા)ની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે (જે પોતાને ચુકવવામા આવી હોવાનુ અને પોતે તે મેળવી હોવાનુ પ્રમોટર કબુલે છે અને સ્વીકારે છે.) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહી નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ–૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

કરારમા જણાવવામા આવેલી શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે અપાયેલ સમજુતી મુજબ, પ્રમોટર આથી (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ/કવર કરેલુ પાર્કીંગ (જો લાગુ પડતુ હોય તો) એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી આથી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર શાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામા આવે છે કે ....

૧) પ્રમોટર, પરિયોજનાની જમીન પર .... બેઝમેન્ટ અને મેદાન/સ્ટીલ્ટ/ .... પોડીયમ્સ અને .... ઉપલા માળો ધરાવતા ઉક્ત મકાન(નો),

સંબંધિત સતામંડળે વખતોવખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધશે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સતામંડળોની સુચના/નિર્દેશ અથવા કાયદામા થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, એલોટીના એપાર્ટમેન્ટને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા–વધારા કે ફેરફારોની બાબતમા એલોટીની લિખિત સંમતી અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

(૧.) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી .... મકાનની .... પાંખમા .... માળે આવેલા, ... ચો.મી./ ચો.ફુટનો કાર્પેટ એરીયા ધરાવતા .... ટાઈપના એપાર્ટમેન્ટ નં. .... ની ખરીદી રૂા. ....ની કિમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનુ એપાર્ટમેન્ટ, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉકત કિમતમા મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમા આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિમત રૂા. .... નો સમાવેશ થાય છે.મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસુચિમા આપવામા આવ્યુ છે,(મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓ તથા પાર્કીંગની જગ્યા સહીત એપાર્ટમેન્ટની કિમત અલગ–અલગ રીતે દર્શાવવી.)

(૨) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી, ... ચો.મી./ ચો.ફુટનુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની / વરંડો ૧ રૂા. .... ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની / વરંડો, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૩) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી, ... ચો.મી./ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની/વરંડો ૨ રૂા. ....ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની/વરંડો તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૪) એલોટી સાથી પ્રમોટર પાસેથી ....ચો.મી./ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી "વોશ એરીયા બાલ્કની" રૂા. .... ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની "વોશ એરીયા બાલ્કની" તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૫) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી .... ચો.મી. / ચો.ફુટનુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જગ્યા (ઓપન ટેરેસ) રૂા. .... ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની ખુલ્લી અગાસી, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૬) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી લે–આઉટ મુજબ બાંધવામા આવી રહેલ .... બેઝમેન્ટ અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા .... પોડીયમ ખાતે આવેલ .... નંબરની ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યા રૂા............... ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યા તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૭) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી લે–આઉટ મુજબ બાંધવામા આવી રહેલ .... બેઝમેન્ટ અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા .... પોડીયમ

ખાતે આવેલ .... નંબરની, કવર કરવામા આવેલી પાર્કીંગની જગ્યા રૂા................ ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની કવર કરવામા આવેલી ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યા, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

૧)(ખ) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧(ક) (૧) થી (૭) મા જણાવવામા આવેલી એપાર્ટમેન્ટની કુલ એકદંર કિમત રૂા. .... છે.

૧)(ગ) એલોટીએ આ કરાર કરવામા આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા. ....અંકે રૂપીયા ....પુરા ની રકમ (કુલ કિમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી.) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૧) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામા આવ્યા બાદ ચુકવવામા આવશે.

(૨) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ પ્લિન્થ સુધીનુ બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૩) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૪) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર , ફરસ, બારી –બારણાનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૫) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફટ વેલ્સ ,ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૬) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૮૫ ટકા) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ બહારનુ પ્લમીંગ, બહારનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૭) રૂા. .... (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ કિમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા પાંખનુ લીફટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમા જણાવવામા આવેલી હોય નુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામા આવશે.

(૮) બાકીની રકમ રૂા. .... (અંકે રૂપીયા ....પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામા આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોપવામા આવે ત્યારે ચુકવવામા આવશે.

૧)(ઘ) ઉપર જણાવેલી કુલ કિમતમા (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)નો કબજો સોપવામા આવે તે તારીખ સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી (પરિયોજના બાંધકામ અને

કામગીરી સંબંધી ચુકવેલા અથવા ચુકવવાપાત્ર બનતા મુલ્યવર્ધિત કર, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેને સમાન કર પ્રમોટરે ચુકવવાનો છે, જે પ્રમોટર નકકી કરે તે મુજબ એલોટી અલગ રીતે ચુકવશે.

૧)(ચ) કુલ કિમતમા કોઈ વધારો થશે નહી સિવાય કે સક્ષમ સતામંડળને ચુકવવાપાત્ર "વિકાસ ખર્ચ" (ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ) મા વધારો થવાને કારણે અને/અથવા સક્ષમ સતામંડળ, સ્થાનિક સંસ્થાઓ/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવા અથવા લાદવામા આવતા ખર્ચમા વધારો થવાને કારણે કુલ કિમતમા વધારો થાય. પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે અને સંમત થાય છે કે, સક્ષમ સતામંડળ વગેરે દ્વાર લાદવામા આવેલા વિકાસ–ખર્ચ, ખર્ચ અથવા લેવીમા વધારો થવાને કારણે વધુ કિમતની માગણી કરતી વખતે પ્રમોટર, સક્ષમ સતામંડળ દ્વારા આવો વધારો લાદવા માટે બહાર પાડવામા આવેલા જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ તેમના માગણીપત્ર સાથે જોડશે અને આવો વધારો ત્યારપછી કરવાની ચુકવણીઓ પર જ લાગુ પડશે.

૧)(છ) પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી એલોટીએ ચુકવવાપાત્ર બનતા સમાન હપ્તાની વહેલી ચુકવણી પર વળતર આપી શકશે, જે તેઓ સંબંધિત હપ્તા જેટલા વહેલા ચુકવવામા આવે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક .... ટકાના દરે આવા હપ્તા પર વળતર કાપીને આપશે. આવુ રિબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી. એકવાર અમુક દરે રિબેટ આપ્યા બાદ પ્રમોટર તે એલોટી પાસેથી પાછુ માગી શકશે નહી.

૧)(જ) મકાનનુ બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સતામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામા આવ્યા બાદ પ્રમોટર , કાર્પેટ એરીયામા કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને આપવામા આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયા પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામા થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામા આવા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામા થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા, એલોટીએ આવા વધુ નાણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી – ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામા આવેલા કાર્પેટ એરીયામા કોઈ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામા આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(ક) મા થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧)(ઝ) એલોટી, પ્રમોટરને, પ્રમોટર તેમના વિવેકાધિકારથી યોગ્ય ગણે તે મુજબ, એલોટીના નામે કાયદેસર બાકી નીકળતા લેણા સામે એલોટીએ કોઈપણ સદર હેઠળ કરેલી તમામ ચુકવણીઓનુ સમાયોજન/ વિનિયોગ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે અને એલોટી તેણે કરેલી ચુકવણઓના સમાયોજનના સંદર્ભમા પ્રમોટર સામે કોઈ વાંધો ન લેવાની અને કોઈ માગણી કે નિર્દેશ કરવાની ખાતરી આપે છે.

નોંધઃ– પેટા ખંડ (૨) અને (૩) મા જણાવવામા આવેલા પ્રત્યેક હપ્તાને, બહુમાળી મકાન/ પાંખના કિસ્સામા બેઝમેન્ટ/પોડીયમ્સ/મજલા(માળ)ની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા અનેક (મલ્ટીપલ) હપ્તાઓમા પેટા–વિભાજીત કરવામા આવશે.

(૨.૧) પ્રમોટર આથી ઉકત નકશાઓ મંજુર કરતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ નિયત કરે એવી તમામ શરતો અને નિયંત્રમોનુ પાલન કરવા સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને/ અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવા સંમત થાય છે.

(૨.૨) પ્રમોટર અને એલોટી બંને માટે સમય મહત્વનો છે. પરિયોજના પુરી કરવા અને ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ બંને મેળવ્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ એલોટીને સોપવા તથા મઝિયારા વિસ્તારો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ ને સોપવા માટેના સમયપત્રકનુ પ્રમોટરે પાલન કરવાનુ 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(ગ) મા દર્શાવવામા આવ્યા મુજબ (ચુકવણીનુ આયોજન) બાંધકામ જેમ જેમ થતુ જાય તેમ પુરી કરવાની રહેશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ...**658.15**... ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) મા જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમા, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમા ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે –આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ...**987.22**... એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનુ આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામા પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ...985.13... એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનુ વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામા આવેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૪.૧) પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનુ પાલન કરવામા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને –જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માગતા નથી – કબજો ન સોપે ત્યા સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક ...9%... 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 વાર્ષિક ...9%... ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૪.૨) આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી લેણી નીકળતી અને એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ તે ચુકવવાની નિયત તારીખે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા ન આવે તો ઉપર ખંડ-૪.૧ ના સંદર્ભમા વ્યાજ વસુલ કરવાના પ્રમોટરના હકકને બાધક બન્યા વિના અને એલોટી હપ્તાની ચુકવણી કરવામા ત્રણવાર કસુરવાર કરે તો પ્રમોટર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે(એલોટીએ નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમા સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ દ્વારા લેવામા આવતા કરવેરામા 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 પોસ્ટ એ.ડી.થી અને એલોટીએ પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી એલોટીને આપવાની રહેશે. એલોટી નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ પ્રમોટર કરાર સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

વધુમા ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામા આવ્યેથી પ્રમોટરે કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટીને (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ" અથવા પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને અધીન રહીને) એલોટીએ ત્યા સુધી પ્રમોટરને ચુકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિમતના હપતા રિફંડ કરવાના રહેશે.

(૫) ઉકત મકાન અને એપાર્ટમેન્ટમા પ્રમોટરે તેના પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ અને સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ અંગેના જોડાણો અને બ્રાન્ડ ધરાવતી એક અથવા વધુ લીફટસ જેવી સુવિધાઓ અથવા "પ્રાઈસ રેન્જ" આ સાથેના જોડાણ-ગ મા જણાવવામા આવ્યા છે.

(૬) પ્રમોટર, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપશે. પ્રમોટર તેમના અથવા તેમના એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સોપી શકે અથવા તેમ કરવામા નિષ્કાળજી દાખવે તો એલોટી દ્વારા માગણી કરવામા આવ્યેથી પ્રમોટર એલોટીને તેઓ એપાર્ટમેન્ટ માટે જેટલી રકમ મેળવી ચુકવ્યા હોય તેટલી રકમ તે રકમ પ્રમોટરે મેળવી હોય તે તારીખથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામા ન આવે ત્યા સુધી ખંડ ૪.૧ મા જણાવવામા આવેલા દરે વ્યાજ સાથે રિફંડ કરશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ હોય તે મકાન પુરૂ કરવામા નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકકદાર બનશે.

(૧) યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપતિ
(૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ.

(૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી :–

પ્રમોટર સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે અને એલોટી કરાર મુજબની ચુકવણી કરી દે તે પછી, પ્રમોટર કરાર અન્વયે એલોટીને લિખીત નોટીસ આપીને, નોટીસની તારીખથી ૩ માસની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદનુસાર તે એલોટીને કબજો સોપશે. પ્રમોટર, તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામા નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નકકી કરવામા આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર, પરિયોજનાનુ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

(૭.૨) પ્રમોટર તરફથી, એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લિખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દીવસની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લઈ લેશે.

(૭.૩) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો લેવામા નિષ્ફળ જાય તો :–

પ્રમોટર તરફથી ખંડ–૭ મુજબની લિખીત જાણ કરવામા આવ્યેથી એલોટી, જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઝ (નુકશાન ભરપાઈ સબંધી દસ્તાવેજો) બાંયધરીઓ અને કરાર હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામા આવ્યા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કરીને પ્રમોટર પાસેથી એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો લઈ લેશે અને પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો એલોટીને સોંપી દેશે. કોઈ કારણસર એલોટી, ખંડ ૭.૧ મા 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, એપાર્ટમેન્ટમા અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલું હોય તે મકાનમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે તો પ્રમોટરે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનો શકય ન હોય તો એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનુ વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામા આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(૮) એલોટી, એપાર્ટમેન્ટ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ કોઈ ઉદ્યોગ અથવા ધંધો કરવા માટે રહેણાંક/કચેરી/શોરૂમ/દુકાન/ગોદામ તરીકે કરશે અથવા કરવાની

પરવાનગી આપશે. (લાગુ ન હોય તે છેકી નાખવુ) તે ગેરેજ અથવા પાર્કીગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહન રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૯) એલોટી/મકાનમા એપાર્ટમેન્ટના અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની રચશે, જે પ્રમોટર નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને આવી મંડળી / મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એલોટી નોંધણી અને / અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/લિમિટેડ કંપનીની માહીતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે અને સુચિત મંડળી/મંડળ/લિમિટેડ કંપનીના પેટા – નિયમો સહીત તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજી ફોર્મ ભરી, તેમાં સહી કરી પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામા આવ્યાની તારીખની ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટરને તે પરત કરશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદારૂપ પેટા–નિયમો, સમજુતીપત્ર અને/અથવા ધારાધોરણોમા યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતામંડળની જરૂરિયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામા આવે તો એલોટી તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવશે નહી.

(૯.૧) પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લિખીત નોટીસ આપે કે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે. તે તારીખથી ૧૫ દીવસ બાદ એલોટી પરિયોજનાની જમીન અને મકાન (નો) ના સંદર્ભમા થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરો, અથવા આવો અન્ય વેરો જે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામા આવે પાણી વેરા, વિમો, સહીયારી દિવાબતી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરિયોજનાની જમીન અને મકાન(નો) ના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી પ્રમોટરને, નકકી કરવામા આવે તે મુજબનો તેનો હીસ્સો ચુકવશે. વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે જ્યા સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામા ન આવે ત્યા સુધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક રૂા. .... નો કામચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહી, અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લિમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૧૦) કરારમાં જણાવવામા આવેલી, એલોટીએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, એલોટીએ, ઉકત મકાનહદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમા આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) એલોટી, પ્રમોટરને, ઉકત મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનીયમો અને પેટા–નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને પટાની તબદિલી અને સોંપણી અંગેના

દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા તથા લખવા અંગેના પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યવસાયીક ફી સહીત તમામ કાનુની ખર્ચ, ચાર્જીસ અને કિંમતો માટે રૂા. .... ની રકમ ચુકવશે.

(૧૨) મકાનના માળખા અથવા પાંખના માલીકી ફેર / તબદીલી અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે, એલોટી પ્રમોટરને ઉકત મકાનના માળખા / પાંખની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની દ્વારા ચુકવવાપાત્ર બનતા સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જીસનો એલોટીનો હીસ્સો ચુકવશે. પરિયોજનાની જમીનના, ઉકત એપેકસ બોડીની તરફેણમા પ્રમોટરે કરવાના માલીકી ફેર અથવા પટાની નોંધણી કરાવતી વખતે એલોટી પ્રમોટરને ઉકત જમીનના માળખાની તબદીલીના અથવા પટાના અથવા કોઈપણ દસ્તાવેજ કે તબદીલી ખત અંગે ઉકત એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચુકવવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસનો એલોટીનો હીસ્સો ચુકવશે.

(૧૩) પ્રમોટરના નિવેદનને અને વોરંટીઓ :–

પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે.

(૧) પ્રમોટર, આ કરાર સાથે જોડવામા આવેલા "ટાઈટલ રીપોર્ટ" મા જાહેર કરવામા આવ્યા મુજબ પરીયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકો ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે તેઓ પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે :

(૨) પ્રમોટર પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ સતામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરિયોજના પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૩) "ટાઈટલ રીપોર્ટ" મા જાહેર કરવામા આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દબાણો નથી.

(૪) "ટાઈટલ રીપોર્ટ" મા જાહેર કરવામા આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(૫) પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન/પાંખ અંગે સક્ષમ સતામંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામા આવ્યા છે. પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન અને ઉકત મકાન/પાંખ હવે પછી સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા આપવામા આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામા આવશે અને પ્રમોટરે પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, મકાન / પાંખ અને મઝિયારા વિસ્તાર સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકકો, અધિકારો, અને હીતને કોઈ હાની પહોચે.

(૭) પ્રમોટરે આ પરિયોજના અને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ સહીત પરિયોજનાની 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 પહોચે.

(૮) પ્રમોટર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમા જણાવવામા આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ વેચવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

(૯) એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝને આ માળખુ તબદીલ કરવા માટેનુ ખત કરતી વખતે પ્રમોટર તેઓને આ માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદેસર, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સોપશે.

(૧૦) પ્રમોટરે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય એવા નિર્વિવાદ સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જિસ અને કરવેરા તેમજ અન્ય નાણા, લેણા, પ્રિમીયમ, નુકશાન અને / અથવા દંડ તથા ખર્ચ સમક્ષ સતામંડળોને યોગ્ય રીતે ચુકવ્યા છે અને ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન અને / અથવા પરિયોજના અંગે પ્રમોટરને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અથવા સતામંડળ અથવા કાયદા–કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ પ્રમોટરને કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામા આવી નથી. (આ સંપતિના સંપાદન અથવા માંગણી અંગેની નોટીસ સહિત).

(૧૪) એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવામા આવ્યુ છે એ તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબનો કરાર કરે છે.

(૧) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામા આવે તે તારીખથી તે એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવ્યુ છે તે મકાનમા કે તે મકાનને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો, વિનીયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તે મકાનમા કે તે મકાનને તેમજ એપાર્ટમેન્ટ કે એના કોઈપણ ભાગમા કે ભાગને સ્થાનિક સતામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા – વધારા કરાવશે નહી.

(૨) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલું છે, તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનીક અથવા અન્ય સતામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામા દાદર, મઝિયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલું છે તેના માળખા એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે એ મકાનના દરવાજા સહીતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો, એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૩) એલોટી ઉકત એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને એપાર્ટમેન્ટને પ્રમોટરે જે સ્થિતીમા આપ્યુ હતુ, તે જ સ્થિતીમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલુ છે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટમા એવુ

કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે સંબધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સતામંડળના નિયમો, પેટા–નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂદ્ધ હોય. એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનુ ભંગ થાય એવું કોઈ પણ કૃત્ય કરશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

(૪) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે તે તોડાવશે નહી. તે કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમા કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે તે એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે તે મકાનના એલીવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમા કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમા રાખશે, જેથી એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે, પ્રમોટર અને / અથવા મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપનીની લિખીત પુર્વમંજુરી વિના એપાર્ટમેન્ટમા આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દીવાલો, સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પારડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુ જ કોતરશે નહી કે તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોચાડશે નહી.

(૫) એલોટી એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે, એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે તે મકાન, પ્રોજેકટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમા વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

(૬) એલોટી ઉકત એપાર્ટમેન્ટમાથી કમ્પાઉન્ડમા અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ છે તે મકાનમા કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહી કે ફેંકવા દેશે નહી.

(૭) એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામા આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, એપાર્ટમેન્ટ જેમા આવેલુ હોય તે મકાનને આપવામા આવેલા વિજળી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માગવામા આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હીસ્સો ચુકવશે.

(૮) એલોટી, એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને જે માટે ફાળવવામા આવ્યુ છે, તે હેતુઓમા ફેરફાર થવાને કારણે, સબંધિત સ્થાનીક સતામંડળ અને / અથવા સરકર અને / અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ દ્વારા લાદવામા આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી–ખર્ચ, વિમા અને એવા અન્ય લેણામા થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

(૯) આ કરાર હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણા એલોટી પ્રમોટરને પુરેપુરા ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી એપાર્ટમેન્ટ ના કોઈ ભાગને એલોટી ભાડે, પેટા ભાડે આપશે નહી, અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈને સોપણી કરશે નહી.

(૧૦) મંડળી અથવા લિમીટેડ કંપની અથવા એપેકસ બોડી અથવા ફેડરેશને તેની રચના વખતે, ઉકત મકાન અને તેમા આવેલા એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાનસબંધી નિયમો (બિલ્ડીગ રૂલ્સ), વિનીયમો અને પેટા–નિયમો જે સબંધિત સ્થાનીક સતામંડળ અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમા તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય – ના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનીયમોનુ તેમજ વખતોવખત તેમા

થયેલા સુધારા વધારા અને ફેરફારોનુ પાલન અને બજવણી કરવાની રહેશે. એલોટીએ, મકાનમા આવેલા એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે મંડળી/લિમીટેડ કંપની/એપેક્સ બોડી/ફેડરેશને નિયત કરેલી તમામ શરતોનુ 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 મકાન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમા, તે મકાનોની સ્થિતીને 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 ભાગમા, તેની સ્થિતી જોવા-તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેશે.

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

(૧૬) આ કરારમા સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઉકત પ્લોટ અને મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન, વસિયત અથવા પટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી એન તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. એલોટી, તેમને એપાર્ટમેન્ટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામા આવ્યો છે, તે સિવાય તેના પર કોઈ હકદાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને અહી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તબદીલ કરવામા ન આવે ત્યા 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 એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવા કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામા આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમા હોય તેવા કાયદામા ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતા આવો સાનગીરો કે બોજો, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર એલોટીના હક 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 અનુસુચિઓ સાથે અને ચુકવણીના આયોજન (પેમેન્ટ પ્લાન) મુજબ લેણી થતી તમામ રકમો, કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી મોકલે અને બીજું પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામા આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબંધિત 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 અને / અથવા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામા આવ્યેથી એલોટી કરારની નોંધણી માટે સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, પ્રમોટર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે એલોટીને નોટીસ મોકલશે અને એલોટી, નોટીસ મળ્યાના પંદર 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 અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત, અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષો વચ્ચેનો સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર, ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ/મકાન અંગે બંને પક્ષો વચ્ચે થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લિખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમા આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :–
આ કરારમા, તેના પક્ષકારોની લિખિત સંમતિથી 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 અહીં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમા ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટન હવે પછીના એલોટીઝને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે, આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ સાથે જોડાયેલી છે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.
આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામા આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમા 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) કરારમા જયા પણ ઉલ્લેખ કરવામા આવ્યો હોય ત્યા પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હીસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ.
આ કરારમા જયાં પણ એવુ ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પરિયોજનામા સામેલ અન્ય એલોટીઝની સાથે સંયુકત રીતે ચુકવણી કરવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનામા સમાવિષ્ટ તમામ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટસના

કુલ કાર્પેટ એરિયાની તુલનામા સબંધીત એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમા કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાયંધરીઓ/ખાતરીઓ.

બંને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ, અહીં, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામા આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમા મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામા આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામા અથવા તબદીલ કરવામા આવેલા હકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ–દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનુ સ્થળ (કરાર કરવાનુ સ્થળ).

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

(૨૬) એલોટી અને / અથવા પ્રમોટર આ કરાર તેમજ પટાની તબદીલી / સોંપણીનુ ખત નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામા આવેલી સમય મર્યાદામા યોગ્ય નોંધણી કચેરીમા રજુ કરશે અને પ્રમોટર આવી કચેરીમા હાજર રહીને કરાર કર્યો હોવાનુ કબુલશે.

(૨૭) કરારમા વિચારવામા આવ્યા મુજબ, એલોટી અને પ્રમોટરને બજાવવાની તમામ નોટીસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તથા ઈ–મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલા સંબંધિત સરનામે મોકલવામા આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

____

૧) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ પ્રવિણચંદ્ર ઉનડકટ

____

૨) શ્રી હર્ષિલ મહેન્દ્રભાઈ ઉનડકટ
ઠે.૨૮૨ રવિ રેસીડેન્સી શેરી નં. ૧,
ધરમ નગર,સ્ટર્લીંગ હોસ્પીટલ પાછળ,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ રાજકોટ. (એલોટીનુ નામ.)

.... (એલોટીનુ સરનામુ) જણાવવામા આવેલ
ઈમેલ – આઈ.ડી. ....

મેસર્સ .... (પ્રમોટરનુ નામ)
.... (પ્રમોટરનુ સરનામુ) જણાવવામા આવેલ
ઈમેલ – આઈ.ડી. ....

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામામા કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામા આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૮) સંયુકત એલોટીઝ :–
સંયુકત એલોટીઝના કેસમા, પ્રમોટરે તમામ સંદેશા, એલોટીઝ પૈકીનુ જેમનું નામ પહેલુ હોય તે એલોટીને તેના / તેણીના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ એલોટીઝને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવ્યા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :–
આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનુ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનુ રહેશે.

(૩૦) વિવાદનુ નિરાકરણ :–
પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનુ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનુ રહેશે. કોઈ વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને .... સતામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :–
આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકો અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટન અને અમલ, ભારતમા તત્પુરતા અમલમા હોય એવા કાયદા મુજબ કરવાના રહેશે અને આ કરાર માટે રાજકોટ .... અદાલત હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમા આજરોજ .... (શહેર/નગરનુ નામ) ખાતે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

સંપુર્ણ હકની/પટાની જમીન અને અન્ય તમામ વિગતોનુ વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી પ્રથમ અનુસુચિ.

(૯)

મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી બીજી અનુસુચિ.

સહી કરી કરાર કરનાર
એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત).

ફોટો ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

ફોટો ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

(૧) ....

(૨) ....

.... ના રોજ .... ખાતે
નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં

૧. નામ ....
સહી ....

૨. નામ ....
સહી ....

કરાર કરી સહી કરનાર

પ્રમોટર :

ફોટો ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

૧. ....
૧) શ્રી મહેન્દ્રભાઈ પ્રવિણચંદ્ર ઉનડકટ

ફોટો ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

૨. ....
શ્રી હર્ષિલ મહેન્દ્રભાઈ ઉનડકટ
મે.એચ.એમ. ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના ભાગીદારો વહીવટકર્તાદરજજે
(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીઓ

૧. નામ ....
સહી ....

૨. નામ ....
સહી ....

નોંધ : આ કરાર કરનાર પક્ષકારોના સંદર્ભમા, અમલના ખંડોને વ્યકિતગત કિસ્સા મુજબ આખરી રૂપ આપવાનુ છે.

અનુસુચિ – ક

એપાર્ટમેન્ટ અને ગેરેજ/બંધ (કલોઝ) પાર્કીગ (લાગુ પડતુ હોય તો) નુ વર્ણન ચાર દિશાની સીમાઓ સાથે કરવુ.

અનુસુચિ – ખ

એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન.

જોડાણ – ક

(સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામા આવ્યા મુજબ એલોટી જે ખરીદવા સમંત થયા છે, તે એપાર્ટમેન્ટના નકશા (પ્લાન) અને વિગતવર્ણનોની અધિકૃત નકલો)

જોડાણ – ખ

(રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામા આવેલા પરિયોજનાના નોંધણી પ્રમાણપત્રની અધિકૃત નકલ)

જોડાણ – ગ

(એપાર્ટમેન્ટના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ)

આ કરાર કરવામા આવતા, ઉપર જણાવેલા એલોટી તરફથી રૂા. .... ની રકમ બાના (અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ) અથવા અરજી ફી તરીકે મળી છે. પ્રમોટર (રો)