

વેચાણ કરાર (કબજા રહીત)

ગુજરાત રાજ્ય ના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકાના, ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૧૨-૩૮ ગુંઠા ના બીનખેડવાણ અને રહેણાક ના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "રાધા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧૨૧ ની જમીન ચો.મી.૨૨૦-૨૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "ઓપરા એલીગન્સ" નામના રેસીડેન્શીયલ બીલ્ડીંગ ના.....ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-.....કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી..... નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

પ્રથમ પક્ષકાર/ લખાવી લેનાર :-

શ્રી PAN :
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.....,
સરનામું :
.....
.....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર / લખી લેનાર :-

મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ નામની રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો...

PAN ADHFS9955L

- | | |
|--|----------------------------|
| (૧) શ્રીમતી શીલ્પાબેન રાજેશભાઈ ટાંક, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૨) શ્રી પરેશભાઈ ચંદુલાલ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૩) શ્રીમતી રશ્મિબેન પરેશભાઈ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૪) શ્રી ચંદુલાલ વેલજીભાઈ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૫) શ્રીમતી રાધાબેન ચંદુલાલ વીરમગામા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |
| (૬) શ્રીમતી રેખાબેન રવીભાઈ બસીયા, | હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, વેપાર, |

સરનામું : "ગોકુલ", ૨-તાપસ સોસાયટી, અર્જુન પાર્ક પાસે,

નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ. ના તે ઉપરોક્ત ક્રમ નંબર-૨ વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (પ્રમોટર) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

(૨)

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

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફ્લેટ નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતો અને શરતો એ કરી આપીએ છીએ -

૧. ગુજરાત રાજ્ય ના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકાના, ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર - ૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૧૨-૩૮ ગુંડા ના બીનખેડવાણ અને રહેણાક ના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "રાધા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર- ૧૨૧ ની જમીન ચો.મી. ૨૨૦-૨૫ અમારી ભાગીદારી પેઢી મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ એ સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ-૩ ની ૧ નંબરની બુકના નંબર-૬૮૪૧ તા. ૧૮-૦૯-૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી શ્રી મનીષભાઈ કિશોરભાઈ રાજગુરુ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. અને ત્યારબાદ અમારી માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ સદરહુ પ્લોટ નંબર-૧૨૧ ની જમીન ચો.મી. આ. ૨૨૦-૨૫ ઉપર રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી નંબર-૩૬/ટેક/ડેવ/માધાપર/૧૩૩૯/૧૮/૧૮૯૩ તા. ૨૮-૦૩-૨૦૧૯ મુજબ અને એપ્રુડ કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ "ઓપેરા એલીગન્સ" નામના રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરી રહ્યા છીએ. આમ, ઉપરોક્ત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે અને તેમાં અમો પ્રમોટર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો આવેલ નથી. તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"મે. શ્રીજી એન્ટરપ્રાઇઝ" ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર થયેલ ભાગીદારી ના દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સત્તા-અધિકારીની રૂએ આ ડોક્યુમેન્ટમાં સહી કરવા સહીતની મને સત્તા છે. તેવું આથી 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, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં મંજૂર 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 સદરહુ બાંધકામ ચાલુ કરવા માટે મંજૂરી આપેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ....

...પ્લાનમાં "રેરા"કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

૪. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નંબર-.....તા.....ની નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-૧ થી રજુ કરેલ છે.
૫. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના,નિર્દિષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફિકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક શ્રી મનદિપ એન.વૈષ્ણવ(કન્સ.એન્જ.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જ. શ્રી અશ્વિન લોઢીયા 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 સંતોષ થયેલ છે.
૬. તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા(ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર(ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની 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 થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તાવાળા દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદનાર તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ થી રજુ રાખેલ છે.
૮. પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
૯. એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી ગુજરાત રાજ્ય ના રાજકોટ જિલ્લાના,રાજકોટ તાલુકાના,ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૧૨-૩૮ ગુંઠા ના બીન ખેડવાણ અને રહેણાક ના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "રાધા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧૨૧ ની જમીન ચો.મી.૨૨૦-૨૫ ઉપરના... ...૪

... "ઓપેરા એલીગન્સ" નામના બીલ્ડીંગ ના.....ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-.....જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ) વાળા ફ્લેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

૧૦. એલોટીને સદરહુ મીલકત તથા તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કીંગ / કોમન પાર્કીંગ સહીત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે.તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે.તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

૧૧. પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત 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 આવે છે.

આ કરાર ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે ફ્લેટ(તે સાથે પાર્કીંગના સહીયારા હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટમાં 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 બંને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

—:: શરતો ::—

- ૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવે છે.... ...૫

....પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ ની કિંમતી ગણતરીમાં જમીનની કિંમત(એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચ નો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સુવિધા તથા સગવડતા ઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે 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 એપાર્ટમેન્ટના નકકી થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂા...../-અંકે રૂપિયા.....પુરા થાય છે. જે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે. અને સદરહુ ફ્લેટ ની સાથે વોશ/બાલ્કની કારપેટ એરીયા ચો.મી.....આપવામાં આવેલ છે. તથા સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા ક્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટર ને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ ક્વર્ડ તેમજ ખુલ્લુ પાર્કિંગ એ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો માટે સહિયારી સુવિધા ગણાશે. તે (જેની વેચાણ કિંમત ઉપરના પેરામાં નકકી થયેલ ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ છે) પ્રમોટરે એલોટીને આથી બીજા કબજેદારો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવા ઉપયોગ કરવા આપેલ છે. જેમાં એલોટી સંમત થયેલ છે.

- ૧.૩ સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે તથા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસે થી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ નિયમ થવા 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 (કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦ % કરતા વધારે નહિ) જેટલી રકમ ચુકવેલ છે. અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૬)

- (ખ) કરાર કર્યા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા
....પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.
- (ગ) સદરહુ "ઓપેરા એલીગન્સ" નું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.
- (ઘ) સદરહુ "ઓપેરા એલીગન્સ" નું પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.
- (ચ) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.
- (છ) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં સેનેટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.
- (જ) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં બાહ્ય પ્લમ્બીંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીનું કામ વોટર પ્રુફીંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.
- (ઝ) સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાં લીફ્ટ, વોટર પમ્પ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેક્ટ્રો-મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, એન્ટ્રન્સ, સબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયમ કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.
- (ટ) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરા ચુકવવી.

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પદ્ધતિ) :- કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમારી તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક જે તે સમયના રાષ્ટ્રીકૃત બેંક ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૪ (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકતે 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 એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ 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 વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ. આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ—“૨”

૧.૬ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે જે તે સમયના રાષ્ટ્રીકૃત બેંક ના વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને અલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭ પ્રમોટર દ્વારા સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) ફ્લેટની સંપુર્ણ માલિકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

૧.૮

પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના ફાયદા હેઠળ/કંપની ના 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 એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે 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 રજુ કરી શકે, અન્ય સત્તાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯

(૧) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈટેનન્સ ચાર્જ, ગીરોલોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીના બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો 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 સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

(૨) એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રીએશન ઓફ પેમેન્ટ, 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 બુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો /માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૩) ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયએ અગત્ય નું સત્ત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય તત્ત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

(૯)

પરંતુ જો આ બીલ્ડીંગ પુર થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટી ને 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 એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેક્ટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટ ના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો(સ્પેશીફિકેશન) એફ.એસ.આઈ. વિ. એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન, બીલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરેનો એલોટી એ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે. તેવી સમજણથી સદરહુ એલોટી ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયેલ છે.

૫. પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પોઝેશન એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતી ::-

૫.૧ શેડ્યુલ ફોર પોઝેશન ઓફ ધી સેઈડ એપાર્ટમેન્ટ પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૨૧-૧૨-૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાના ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર જે તે સમયના રાષ્ટ્રીકૃત બેંકના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી રાષ્ટ્રીકૃત બેંકના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અદ્યત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટ નો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન(કમ્પલીસન) માં મોડું થાય એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો લેવા લેખિત સુચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં કબજો.. ... ૧૦

...સંભાળી લેવાની લેખિત સુચના(નોટીસ)આપશે. અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બીલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ થયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો(પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સ ની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના 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 એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ઉત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણ માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટી ને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતી તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર 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 કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા 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(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી 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 થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટર ની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. ફેઈલર ઓફ એલોટી ટુ ટેક પઝેશન ઓફ (એપાર્ટમેન્ટ) એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

૬.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની 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 વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એકી સાથે રકમ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપીયા એક લાખ પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) પઝેશન બાય ધી એલોટી

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. રીપ્રેસન્ટેશનસ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-
- એ- પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે.તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર વધાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનના સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- બી- પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- સી- જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (એન્કમ્બરન્સ) નથી.
- ડી- જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- ઈ- પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે.વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર ને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- એફ- પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટી ના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- જી- પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વહેંચાણનો કરાર /વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- એચ- આ કરાર હેઠળ વિચારા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- આઈ- વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે- એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રમોટરની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

કે- પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમોજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ- આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણ ની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮.

એલોટી/ પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

એ- ફ્લેટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી- એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણના કારણે બીલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી- ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિ તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી 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. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્ય બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે.... ૧૪

...ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહીં ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (પાર્ટીશન્સ) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓ ને (એપાર્ટમેન્ટ) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતિ માં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ— ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. તથા બીલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા, વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટીસ વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બીલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ(ફીડ)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બીલ્ડીંગના બાર્ડીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરી, એલોટી તદ્દપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્ડીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશન માં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

એફ— એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુઓ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

જી— બીલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટી ના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી દિવસ ૧૫ (પંદર) એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ— સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટ ના વપરાશ માટે અથવા કોઈ હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમ ની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

આઈ— રેરા નિયમ મુજબના વેચાણ કરાર માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો, અધીકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિગેરે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ને ફ્લેટની કિંમતની પુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ ડીડ) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરેની આખરી તપાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની 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. ડીફેક્ટીબીલીટી : ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષ ની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ની ખામીને, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય,

૧૧. રાઈટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેક્ટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ : સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :-,

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ વેલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ... .. ૧૬

...ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે.તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલી ઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨. રાઈટ ટુ એન્ટર ધી એપાર્ટમેન્ટ ફોર રીપેર :- સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર કોમન પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક 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 બામીનું નિરીક્ષ કરવા માટે ફ્લેટ માં પ્રવેશ અપાશે.

૧૩. યુઝ ઓફ બેઈઝમેન્ટ એન્ડ સર્વીસ એરીયા : પાર્કિંગ તથા સર્વીસનો વપરાશ :

આ બીલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ,વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત,ટ્રાન્સફોર્મર,ડી.જી.સેટરૂમ,ભુર્ગભ પાણીના ટાંકા,પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ વપરાશ રૂમ,અગ્નિ શામક પમ્પ,સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. જનરલ કોમ્પ્લાયન્સ વીથ રીસ્પેક્ટ ટુ ધી ફ્લેટ: ફ્લેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનીકત સત્તાધીકારીઓના નિયમ નિયમન વિગેરે ના ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન ન થાય તે રીતે બદલવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકાશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે.તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/ દુર નહીં કરે.પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા... ...૧૭

...અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરાશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫. કોમ્પલાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફિકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનૂન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમ માં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

૧૭. એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ એક્ટ(ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સંબંધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનૂન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાતરી 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 નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત 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 ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું 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 સુચના(નોટીસ)આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટી એ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. સંપૂર્ણ કરાર :- (Entire Agreement)

આ કરાર ના તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારાનો હકક :- (Right to Amend)

બંને પક્ષકારોની લેખિત માં સહમતીથી જ ફક્ત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત:- (Provisions of this agreement applicable to allottee/ subsequent allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદરહુ જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને ઉદ્દેશ માટે.

૨૨. રદ કરવું :- (Severability)

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને ઓળખનાયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈ માં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને ઓળખનાયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

૨૩. સપ્રમાણ (proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતિ જ્યાં જ્યાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમાં જ્યાં જ્યાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે. ત્યારે પ્રોજેક્ટમાં ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) ના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. વધારાની બાંહેધરી :- (Further assurances)

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 થયા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજોની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. અમલની જગ્યા :- (Place of execution)

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રયોજક ની કચેરી એ અથવા અન્ય સ્થળે અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા પ્રયોજક અને એલોટી દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે. અને આ કરાર રાજકોટ મુકામે કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૬. નોંધણી :-

એલોટી અથવા/અને પ્રયોજકે આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા માં સબ રજીસ્ટર ઓફીસ માં નોંધણી માટે રજુ કરવાનો રહેશે. અને પ્રયોજક આવી ઓફીસમાં હાજર થઈ અને આ કરાર નું એકજીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

૨૭. નોટીસ : સુચનાઓ ::-

આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રમોટર ને રજીસ્ટર ટપાલ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અનડરસર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવામાં આવશે.

એલોટીનું સરનામું -

ઈ-મેઈલ આઈડી.....

પ્રમોટર નું સરનામું - "ગોકુલ", ૨-તાપસ સોસાયટી, અર્જુન પાર્ક પાસે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

ઈ-મેઈલ આઈડી

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામા માં ફેરફાર થાય તો એલોટી અને પ્રયોજક એ એકબીજા ને તેની જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રમોટર અને એલોટી ને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

જો કોઈ કેસમાં સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યું હોય અને જે સરનામું તેમના દ્વારા આપવામાં આપેલ હોય તેને તમામ ઈરાદા અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને તથા રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp duty and registration)

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ની રકમ અને રજીસ્ટ્રેશન ના ચાર્જસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

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

૩૧ કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)

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

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

—:: એલોટી ::—

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

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી

ફોટો પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ :-

સરનામું :-

(૨) નામ :-

સરનામું :-

— :: પ્રમોટર ::—

(કરાર કરી સહી કરનાર)

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી

ફોટો પર સહી કરવી

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તિ)

(૧) નામ :-

સરનામું :-

(૨) નામ :-

સરનામું :-

-:: પરિશિષ્ટ -૧ (મિલ્કતનું વર્ણન) ::-

ગુજરાત રાજ્ય ના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકાના, ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૩૯ પૈકીની જમીન એકર ૧૨-૩૮ ગુંઠા ના બીન ખેડવાણ અને રહેણાક ના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "રાધા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર-૧૨૧ ની જમીન ચો.મી.૨૨૦-૨૫ ઉપર "ઓપરા એલીગન્સ" નામના રેસીડેન્શીયલ બીલ્ડીંગ નામના બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કરેલ છે. સદરહુ બીલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર બે-બે ફ્લેટસ એમ મળી કુલ ૧૦ ફ્લેટસ આવેલ છે. જે સમગ્ર બીલ્ડીંગની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : ૧૦-૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૯-૦૦ છે.
(ગોળાઈ સહીત)

દક્ષિણે : પ્લોટ નંબર-૧૨૨ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૯-૦૦ છે.

પૂર્વ : પ્લોટ નંબર-૧૦૪ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૨-૦૦ છે.

પશ્ચિમ : ૭-૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૨-૦૦ છે.
(ગોળાઈ સહીત)

-:: પરિશિષ્ટ -૨ (એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન) ::-

"ઓપરા એલીગન્સ" નામના બીલ્ડીંગનાફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....(બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....) છે તે ફ્લેટની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

(૨૩)

—:: એનેક્ષર - ૧ ::—

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—:: એનેક્ષર - ૨ ::—

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(સ્પેશીફિકેશન એન્ડ એમીનીટીઝ)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (સ્ટાન્ડર્ડ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં....

- ૧) આર.સી.સી.ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર તથા બહારની દિવાલોમાં એક્સ્ટેન્ડેડ પેઇન્ટસ તથા અંદરની દિવાલો માં રોગા તથા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ. જ્યાં લોખંડ કામ આવતું હોય ત્યાં સ્ટાન્ડર્ડ ઓઈલ પેઇન્ટ, સીડી તથા પેસેજના ભાગમાં સ્ટાન્ડર્ડ ઇન્ટરીઅર કલર.
- ૨) પાણી જનરલ કોમન બોરવેલ ની સગવડતા તથા ઉપર નીચે પાણીના ટાંકા
- ૩) દરવાજા - લેમીનેટેડ ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ડોર ફલસ ડોર ફીટીંગ સાથે.
- ૪) બારી - પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનયમ સ્લાઈડીંગ વીન્ડો
- ૫) ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ - સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
- ૬) રસોડા માટેનું ગ્રેનાઈડ નુ સેન્ડવીચ પ્લેટ ફોર્મ, સ્ટીલ સીન્ક સાથે, ચીમની અથવા એક્ઝોસ્ટ ફેન માટે જરૂરી પ્રોવિઝન, સ્લેબ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, ફ્રીઝ તથા આર.ઓ માટે જરૂરી ઇલેક્ટ્રીક તેમજ પ્લમ્બરીંગ પોઈન્ટ
- ૭) બાથરૂમ/ટોયલેટમાં સીલીંગ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સારી ગુણવત્તાના બાથરૂમ ફીટીંગ્સ.
- ૮) સારી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપની ના આઈએસઆઈ માર્કવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ, તથા બાથરૂમ માં ગરમ પાણી માટે સીપીવીસી પાઈપ તથા સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી,
- ૯) સારી ગુણવત્તાવાળા આઈએસઆઈ માર્કવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા મોડ્યુલર સ્વીચીઝ
- ૧૦) સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.
- ૧૧) સોલાર - હિટર - બીલ્ડીંગ ના ટોપ ઉપર સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું આઈએસઆઈ માર્ક વાળું
- ૧૨) સીક્યુરીટી - સીસીટીવી કેમેરા થી સુરક્ષીત.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

—:: એનેક્ષર - ૩ ::—

ફ્લોર પ્લાન