# ફલેટનો કબજા રહીતનો સાટાખતનો કરાર

રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ કોઠારીયાનાં રે.સ.નં.૧૩૭/૧ પૈકીની જમીન ઉપર આવેલ"સ્વાતી પાર્ક-૪"ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૨૨૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૧૩-૬૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ" સત્યમ-૧ " ના નામથી ઓળખાતાં હો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં..... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....-..છે તે ફલેટનો કબજા રહીતનો સાટાખતનો કરાર

...(૨)...

આ વેચાણ કરાર તા..........ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

---

**વેચાણ કિંમત રૂા............./- અંકે રૂપિયા...................પુરા**

---

**રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર નં......,તા. / /૨૦૧૮,**

---

**રેરા રજી.નં.**

---

**<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર ::–</u>**

**શ્રી પરસોતમભાઈ રણછોડભાઈ રામાણી,**

ધર્મે :–હિન્દુ,ઉ.વ.આ.:–૬૬,ધંધોઃ–વેપાર,

રહે.:–" કેવીન ",કેવડાવાડી,શેરી નં.૧૬,બંસીધર ચોક,કેવડાવાડી મેઈન રોડ,રાજકોટ.

( હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર(Promoter)અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)(જે શબ્દ પ્રયોગ( Expression )માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતારાધિકારી,વહિવટકર્તા પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

– :::: **<u>તે ફલેટ વેચનાર</u>**

**<u>અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–</u>**

**શ્રી ..............................,**

ધર્મેઃ–......,ઉ.વ.આ.:–.....,ધંધોઃ–.........,

રહેઃ–...............................................................................

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (જે શબ્દ પ્રયોગ(Expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતારાધિકારી,વહિવટકર્તા,પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

– :::: **<u>તે ફલેટ ખરીદનાર</u>**

પ્રમોટર્સ–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો "તથા વ્યકિગત રીતે " પક્ષકાર "તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ કોઠારીયાનાં રે.સ.નં.૧૩૭/૧ પૈકીની જમીન ઉપર આવેલ"સ્વાતી પાર્ક–૪"ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૨૨૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૧૩–૬૨ અમોએ અમારા જોગ ના રજી.વેચાણ દસ્તાવજે અનુ.નં.૧૦૬૫ તા.૧૮/૪/૨૦૧૭ ના રોજથી સ્વાતી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારોનાં કુલમુખત્યારશ્રી લીબાભાઈ લક્ષ્મણભાઈ રામાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ અને ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પ.નં.ડેવ.શા.ઈ.નં.૨૧૮,તા.૨૦/૫/૨૦૧૭ ર.ચી.નં.૧૩૧૩,તા.૨૭/૩/૨૦૧૮ ના રોજથી મેળવી" સત્યમ–૧"ના નામથી લો–રાઈઝની ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ અને જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીગ,સીડીનું બાંધકામ તથા લીફટ અને ત્યારબાદ ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોર સુધીમાં દરેક ફલોર ઉપર લીવીંગરૂમ,કીચન,વોશ,બેડ રૂમ,ટોઈલેટ એવા બે યુનિટ તથા લીફટ પેસેજ અને સીડીનું બાંધકામ કરેલ અને તે રીતે સદરહું " સત્યમ–૧ "તરીકે ઓળખાતું લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ અમારી માલીકી,કબજા ભોગવટા અને સુખાધિકારનું આવેલ છે.તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ વહીવટ,વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે તેનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ–" એ " માં આવેલ છે.

(૨) આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક,ઈલાખા તથા હકક,હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.તેમાં ૫–પાંચ માળના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીગને " સત્યમ–૧ " ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં.૧૩૧૩,તા.૨૭/૩/૨૦૧ ના રોજથી મેળવેલ છે.તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં " રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિં કરે.

...(૪)...

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ –૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી.નં.......................................................ની નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે રજુ કરેલ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો(Specification)જે પ્રમોટરના એન્જી.શ્રી ગોવિંદ એ.વાઘેલા(કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ચેતન બી.સાયાણી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે,તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે,તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ ની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેસીફીકેન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે રજુ રાખેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવેલ છે.

(૯) એલોટીએ તેના તા..............ના પત્રથી " સત્યમ–૧" તરીકે ઓળખાતી બિલ્ડીગના ....... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં...... કે જેનો કારપેટ એરીયા

...(૫)...

ચો.મી.આ....... બરાબર ચો.ફુ.આ........,બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .......... બરાબર ચો.ફુ.આ.......... વાળા ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને સદરહુ મિલ્કત તથા તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે.તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે " પરિશિષ્ટ–એ "માં આપેલ છે." પરિશિષ્ટ–બી " માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરાંત જણાવેલ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. જેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો,સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની,ખુલ્લી અગાસી,સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન,રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતાં તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ- પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગનાં હકક સહિત)વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં 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 ઘ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

**–:: શરતો ::–**

(૧) (એ)આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે,તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનુ " પરિશિષ્ટ–એ " માં

સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે."**પરિશિષ્ટ–બી**"માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે." **પરિશિષ્ટ–સી** "માં સામાન્ય વિસ્તાર,સમાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે.એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત તથા (એપાર્ટમેન્ટ સહિત)બાંધકામના ખર્ચનો,એપાર્ટમેન્ટના સમાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સમાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ,ગેસ 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 થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

**(બી)** કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના નકિક થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત ................/– **અંકે રૂપિયા** ............................ પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે :–

(૧)બાલ્કની ચો.મી.આ.

(૨)ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.

(૩)વરંડો ચો.મી.આ.

(૪)ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.

(૫)કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**..... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની એક ચો.મી.આ.બરાબર ............/–ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી.આ. ........ માટે વધારાની રકમ ...............–પુરા ચુકવશે. થી કુલ અવેજની રકમ ............../–પુરા થાય છે.

**(સી)** સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી

...(૭)...

ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે.પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત,હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(ડી)(૧)એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા /કરતી વખતે રૂા............../- અંકે રૂપિયા ........................પુરા(૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા........../-અંકે રૂપિયા ........................ પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

**MODE OF PAYMENT ::- ચુકવણીની પધ્ધતી ::-**

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની 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 ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૨) 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 સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિ થાય.

(ઈ) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે.પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સમાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે.ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ --" ૨ ".

**(એફ)** (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની

...(૮)...

વિગત પુરી પાડયાબાદ સમક્ષ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.)દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયાબાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતામાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછી કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫–દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે.એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(ક)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(જી) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(૧)એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(૨)સામાન્ય સુવિધામાં તથા સમાન્ય વિસ્તારમાં,ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ,જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

(એચ) 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 અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવાઅન્ય જરૂરી કાગળો સત્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો ૭–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 નહી.

(આઈ)પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી(જેવી કે જમીન,ખર્ચ,જમીન,ભાડુ મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા,વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ,મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક

...(૯)...

અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો 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 મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ,દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધીકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT 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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે.તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહિં.

(૩) TIME IS ESSENCE (સમયએ અગત્યનું સત્ય છે.)

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સમાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે.તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ખંડ નં.(ડી)(૧)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો આ પ્રોજેકટ પુરો થઈ ગયો હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અવવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં કરકારી વહીવટ કારણોસર 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 ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

<u>પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ::–</u>

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશી ફીકેશન)એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.)એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સતાધિકારોએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન,લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.થી વધારાનુ બાંધકામ પ્રમોટર કરશે નહિ.ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈપણ જાતના વધારાના બાંધકામની પરવાનગી મળે તો એલોટીની સંમતિથી પ્રમોટર વધારાનુ બાંધકામ કરી શકશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-

**<u>એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–</u>**

(એ) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTEMENT ::-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા............ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ,આફત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ,નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન(Completion )માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(બી) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર ( મકાન વપરાશનો દાખલો ) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ પ્રોજેકટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે

...(૧૧)...

પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ,જમીન ભાડુ,મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા,વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(સી) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં,પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને 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 ૧૫–દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે.જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે.વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦–દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ,એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક,દાવો વિગેરે રહેશે નહિ. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળના તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટાથશે.

(ડી) CANCBLATION BY ALLOTEE :– કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

...(૧૨)...

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે,જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫–દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) ::-

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

(એ)એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ,બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫–દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫–દિવસબાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની 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. એસોસીએસન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને ........... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(બી) POSSESSION BY THE ALLOTEE ::-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યાબાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યાબાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER ::-

...(૧૩)...

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી ::-</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી. અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા 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.

...(૧૪)...

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને અથાવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાથ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી

સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી.એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions)ગટર,મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને(Appurtenaces) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે(Tenantable)તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે તે બિલ્ડીગના મોખરાના ભાગ (Facade)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીગના બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવી પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિ.

(જી) એપાર્ટમેન્ટને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા,વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

<u>એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યાબાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી

...(૧૬)...

આપશે.પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેપ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) ( DEFECTILIABILITY ):–

<u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી,ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ,સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-

<u>સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–</u>

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–</u>

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કવર્ડ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ 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 કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોવ) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસની વપરાશ ::–</u>

આ બિલ્ડીંગનો એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપરૂમ મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પંપ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈ પણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-

...(૧૮)...

<u>એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–</u>

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ,નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહિ.તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે.પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC.BY ALLOTEE :-

<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–</u>

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેધરી લઈએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-

<u>પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::–</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

...(૧૯)...

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE :-

<u>સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–</u>

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર અને એલોટીએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :-

<u>બંધનકારક અસર ::–</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થશુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ)આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–દિવસમાં ભુલ સુધાર વામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે.તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈ પણ જાતના વ્યાજ કે વળ તર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT –:: સંપુર્ણ કરાર ::–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ(સુપરસેડ) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

...(૨૦)...