<u>વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)</u>

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ .... ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોને વિગતે કરવામાં આવેલ છે.

પ્રથમ પક્ષકાર	:	....
યાને		PAN No.
લખાવી લેનાર		ઉ.વ.આ........., ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો - ...., રહેવાસી :- ....
		(આધાર કાર્ડ નં. :)
		(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "**એલોટી**" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર યાને	:	વાઈબ્રન્ટ હાઈ રાઈઝ એલ.એલ.પી. તે લીમીટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ એકટ ૨૦૦૮ ની કલમ ૧૨
લખી આપનાર		(૧) નીચે નોધાયેલ ભાગીદારી પેઢી (PAN No. AAKFV6621N) જેની રજી. ઓફીસ ૪૦૪, મહાવીર એપાર્ટમેન્ટ, અરીંહત પાર્ક, સુમુલ ડેરી રોડ, સુરત ૩૯૫૦૦૪ના ઓથોરાઈઝ ભાગીદાર કિરીટભાઈ પ્રભુદાસ ફીફાદરા (આધારનં. ૯૩૬૨૦૦૩૪૮૮૪૬) ઉ.વ.આ. ૫૭, ધર્મે - હિન્દુ, ધંધો - વેપાર, ઠે. બી/૨, નવશીલ્પવાની કો.ઓ.હા.સો.લી. લલ્લુભાઈ પાર્ક રોડ, વીલે પાર્લે, (વેસ્ટ), મુંબઈ-૪૦૦૦૫૬.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર અથવા પ્રમોટર અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવેલ છે. જે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર - વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યક્તિગત રીતે 'પક્ષકાર' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ભાવનગર જીલ્લાના મોજે મહુવાની સીમના સર્વેનંબર ૪૩૩/૧૧, સીટી સર્વેનંબર ૪૬૮૮ ની ૭૨૫૧.૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનમાં ગાર્ડન રોડ સાઈડ આવેલ ૨૮૭૫.૧૮ ચો.મી.ની જમીનમાં વાઈબ્રન્ટ સીટી ફેસ-૧ ના નામે ઓળખાતી સ્કીમમાં ઓફીસ/દુકાન/ રહેઠાણ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે જમીનને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે જમીન બાબતે મહુવા મહાનગર પાલીકાની રજાચીઠ્ઠી નંબર ૨૦, તા. ૨૯-૦૬-૨૦૧૭ ના આધીન સદરહુ જમીન ઉપર

વાણીજ્ય હેતુ માટેના બીલ્ડીંગની બાંધકામ અંગે પરવાનગી આપેલી, જે પરવાનગીને આધીન રહી અમોએ સદરહુ જમીન પર વાયબ્રન્ટ સીટી ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. સદર વાયબ્રન્ટ સીટીના નામે ઓળખાતી યોજના સમગ્ર ૭૨૫૧.૩૧ ચો.મી. ની જમીનમાં બાંધકામ કરવાનું છે.

(૨) સદરહુ જમીનોના ટાઈટલની હકીકત એવી છે કે...

સદર શ્રી મહુવા કપોળ વિધાર્થી ગૃહ બાલાશ્રમ એન્ડ ઓર્ફેનેજ ટ્રસ્ટના નામે ચાલતી આવેલી.સદર ટ્રસ્ટ તે બોમ્બે પબ્લીક ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ એકટ હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન નં.:- એ/૧૪૧૬ થી નોંધાયેલ છે અને આ જમીન સદર ટ્રસ્ટ દ્વારા તા:-૨૬/૫/૪૪ નારોજ મહારાજા કેસીએસઆઇ સંસ્થા ભાવનગર પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખવામાં આવેલી. ત્યારથી સદરહુ જમીન અને તેમાં આવેલ બાંઘકામના માલીક શ્રી મહુવા કપોળ વિધાર્થી ગૃહ બાલાશ્રમ એન્ડ ઓર્ફેનેજ ટ્રસ્ટ ના બનેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ ટ્રસ્ટ તેમની માલીકીવાળી મિલકત નો ઉપયોગ બાલાશ્રમ તરીકે કરતા આવેલા પરતું છેલ્લા ઘણા સમયથી ટ્રસ્ટ દવારા બાલાશ્રમની પ્રવૃતિ બંઘ કરી દેવામાં આવેલી અને તેમાં કોઇ વિઘાર્થીઓ ન હતા. તેથી સદરહુ ટ્રસ્ટ દ્વારા સદરહુ જમીન વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલું તેથી સદરહુ ટ્રસ્ટ દ્વારા આ જમીન વેચાણ આપવા માટે ચેરીટી કમીશનર, મુંબઇ સમક્ષ મહારાષ્ટ્ર પબ્લીક ટ્રસ્ટ એકટ-૧૯૫૦ ની કલમ-૩૬(૧)(એ) નીચે અરજી નં.૮૯/૧૩ ની કરવામાં આવેલી તેથી ચેરીટી કમીશનર દ્વારા તે અંગેની જાહેર નોટીસ તા:-૨૨/૫/૧૩ ના રોજ એશીયન એજ, દિવ્ય ભાસ્કર, આપલા મહાનગર, ટાઇમ્સ ઓફ ઇન્ડીયા અને જયહિંદ ન્યુઝ પેપરમાં પ્રસીધ્ધ કરવામાં આવેલી. જેથી જુદી જુદી વ્યકતીઓ દ્વારા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે તેમની ઓફર આપવામાં આવેલી. જેમાં અમો લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માટે સૌથી વઘારે ઓફર આપવામાં આવેલી હોવાથી સદરહુ ટ્રસ્ટ દ્વારા તા:-૭/૭/૧૩ ના રોજ ટ્રસ્ટીઓની મીટીંગમાં અમારી ઓફર સ્વીકારવામાં આવેલી અને નામદાર ચેરીટી કમીશનર દ્વારા સદરહુ

મિલકત અમો લખી આપનારને વેચાણ આપવા માટેની પરમીશન તા:-૯/૬/૧૫ ના આપવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ ચેરીટી કમીશનરના હુકમ મુજબ અમો લખી આપનાર દ્વારા તા:-૯/૭/૧૫ ના રોજ સદરહુ મિલકત રૂા.૨૦,૬૧,૦૦,૦૦૦/- માં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૩૯૦ થી ખરીદવામાં આવેલી અને આ રીતે અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતના કાયદેસરના માલીક અને કબજેદાર બનેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ વેચાણ અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં તા:-૧૦/૭/૧૫ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર-૫૯૦૮ થી કરાવવામાં આવેલી. જે ફેરફાર નોંધ તા:-૩૧/૮/૧૫ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને આ રીતે સદરહુ મિલકત જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે ચાલતી આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર રેલીગેર ફિન્વેસ્ટ લીમીટેડ પાસેથી ધિરાણ મેળવવા માંગતા હોવાથી તે અંગેનો એક દસ્તાવેજ નંબર-૨૯૭ નો તા:-૨૮/૧/૧૬ ના રોજ કરી આપવામાં આવેલો અને તે મુજબ અમો લખી આપનાર દ્વારા સદર રેલીગેર ફિન્વેસ્ટ લીમીટેડ પાસેથી રૂા.૧૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/-માં મેળવવામાં આવેલા. ત્યારબાદ આ લોન ઈન્ડીયા આર એફ ફંડં ને ટ્રાન્સફર કરેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપરોકત ટ્રસ્ટના નામે આવેલી હોવાથી ઉપરોકત ટ્રસ્ટ ના કહેવાતા બેનીફીશયરી ઉમેશકુમાર કાંતીલાલ શેઠ તથા અન્ય વ્યક્તિઓ દ્વારા તકરારો ઉભી થતા તેમના દ્વારા મહુવા મુકામે તે અંગેનો દાવો દાખલ કરેલ છે અને તે દાવા અંગેની નોટીસ ઉમેશકુમાર કાંતીલાલ શેઠ દ્વારા સબ-રજીસ્ટ્રાર મહુવા સમક્ષ નોંધણી નંબર-૨૫૦૯ થી તા:-૨૧/૭/૧૫ ના રોજ નોંધાવવામાં આવેલ છે.

અમો લખી આપનારને સદરહુ જમીન વેચાણ આપવા બાબતે ચેરીટી કમિશનર મુંબઇ દ્રારા જે પરવાનગી આપવામાં આવેલી તેવી પરવાનગી સામે ઉમેશકુમાર કાંતીલાલ શેઠ તથા અન્ય વ્યકિતઓ દ્રારા ચેરીટી કમિશનર પાસે તથા અન્ય કોર્ટો સમક્ષ જરૂરી દાદ મેળવવા માટે અલગ અલગ જગ્યાએ અરજીઓ કરવામાં આવેલી અને તેમા છેલ્લે મુંબઇ ચેરીટી કમિશનર દ્રારા જે હુકમ કરવામાં

આવેલો તેવા હુકમની સામે ઉમેશકુમાર કાંતીલાલ શેઠ દ્વારા બોમ્બે હાઇકોર્ટ સમક્ષ પીટીશન કરવામાં આવેલી જે પીટીશન રદ થતા તેવા હુકમની સામે સુપ્રિમ કોર્ટમાં પીટીશન કરેલી જે પીટીશન પણ સુપ્રિમ કોર્ટ દ્વારા રદ કરવામાં આવેલી છે.

(૩) આમ, ઉપરોકત જણાવેલ હકીકત પ્રમાણે તમામ જમીનોના અમો બીજા પક્ષના વેચાણ આપનારા સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા છીએ.

(૪) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરના હક્ક, ઈખાલા તથા હક્ક, હીત, સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહુ જમીનમાં વાણિજ્ય હેતુ માટેના મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે આ પ્રોજેકટનો વાયબ્રન્ટ સીટી ફેસ-૧ના નામથી ઓળખવામાં આવશે .

(૫) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની મહુવા નગર પાલીકા રજાચીઠ્ઠી અ.નં. ૨૦, તા. ૨૯-૦૬-૨૦૧૭ નારોજ મજકુર જીલ્લો ભાવનગર, તા. મહુવાના મોજે ગામ મહુવામાં આવેલ સીટીસર્વેનંબર - ૪૬૮૮, સર્વેનંબર - ૪૩૩/૧૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૨૫૧.૩૧ ચો.મી.વાળી જમીન પર રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ ના બાંધકામ અંગે પરવાનગી મેળવેલી છે. પ્રમોટર મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં “રેરા” કાયદાની કલમ - ૧૪ ની જોગવાઈઓનું પાનલ કર્યા સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(૬) પ્રમોટર વાઇબ્રન્ટ હાઇ રાઇઝ એલ.એલ.પી.નો પાન નં AAKFV6621N અને જી.અસ.ટી. નં 24AAKFV6621N1ZP છે. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. .... તા. ....થી નોંધણી કરાવેલી છે.

(૭) તદ્‌ઉપરાંત પ્રોજેકટનું જે જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે ટાઈટલની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ

દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સુચિત બાંધકામને મહુવા મહાનગરપાલીકા તરફથી બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે જે બાબતના મંજુર નકશાનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે જે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૯) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છ અને હયાત લાગુ પડતા કાયદા અન્વયે બાંધકામ ચાલુ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૦) એલોટીએ.....................બીલ્ડીંગમાં, એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન નંબર .... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... વાળો .... માળે આવેલ ઓફીસ તથા વરાડે પડતી વણ વેહચાયેલ મળવા પાત્ર જમીન સહીતની મીલકત ખરીદ કરવા પ્રમોટરને વિનંતી કરેલ છે. પાર્કીગની જગ્યા ભોયરામાં આવેલ છે જેનો વપરાશ સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે ત રીતે કરવામાં આવશે.

(૧૧) એલોટીને .... બીલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન નંબર .... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... જેના ચો. ફુટ .... વાળો .... માળે આવેલ ઓફીસ લાગુ પડતા “રેરા” કાયદાની કલમ - ૨ ના ખંડ “એન” મુજબની સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મીલકતનું વર્ણન આ નીચે શીડયુલમાં આપેલ છે. જેને હવે પછી આ કરારમાં સદરહુ મીલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૧૨) આ કરાર નીચેની શરતો સાથે બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે.

(૧) શરતો :

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કીંમત બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ઓફીસ/દુકાનમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) સદરહુ મીલકતનો કુલ અવેજ રૂા................/- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજના ૧૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ) આ કરારના એડવાન્સ વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવી આપ્યા છે તથા બાકી રહેતી રકમ વેચાણ આપનારાને નીચે મુજબ ચુકવી આપવા બંધાય છે.

આ કરાર થાય ત્યારે	રૂા................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા (કુલ અવેજના ૩૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ	રૂા................../- અંકે રૂપીયા

પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં.	....પુરા (કુલ અવેજના ૪૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

ભવનમાં આવેલ તમામ સ્લેબ તથા પોડીયમ વિગેરેનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં.	રૂ................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા (કુલ અવેજના ૭૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

વેચાણ આપવામાં આવેલ મીલકતના વિવિધ ભાગો જેવા કે અંદરની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-દરવાજા લગાવવાનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં.	રૂ................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા (કુલ અવેજના ૭૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

વેચાણ આપવામાં આવેલ મીલકતમાં સેનેટરી, ફીટીંગ, સીડીઓ, લીફ્ટ, લોબી વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં.	રૂ................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા (કુલ અવેજના ૮૦% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

ભવનમાં આવેલ બહારનું પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાસીનું વોટર પ્રુફીંગ વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં.	રૂા................./- અંકે રૂપીયા ....પુરા (કુલ અવેજના ૮૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

સદરહુ મીલકતના સાટાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબ ભવનમાં આવેલ લીફ્ટ, વોટરપંપ, વિદ્યુત ઉપકરણ, પર્યાવરણ સુવિધાઓ, એન્ટરન્સ, પ્લીન્થ, પ્રોટેક્ષણ તથા પેપીંગ એરીયાનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં.	રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધુ ન હોય તેવી રકમ)

બાકી રહેતી તમામ રકમ	રૂા................./- અંકે રૂપીયા .... પુરા વેચાણ આપેલી મીલકતનો કબજો રહેઠાણનું પ્રમાણપત્ર મેળવીને સોંપવામાં આવે

	ત્યારે

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત 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 યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો, સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(૨) ચુકવણીની પધ્ધતી :

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/ NEFT/RTGS દ્વારા વાઇબ્રન્ટ હાઇ રાઇઝ એલ.એલ.પી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં મહુવા મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૨.૧) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરનો બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જૂદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાના વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં હોય.

(૨.૨) 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/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ 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 સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૩) ઓફીસ/દુકાનના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :

(૩.૧) ઓફીસ/દુકાનના કબજા માટેનુ શીડ્યુલ :

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડ્યુલ) પ્રમાણે સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન રદ કરવો ન હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો

ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત્તે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, રોગચાળો અથવા કોઈ કુદરતી આફત/અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પ્લાનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૩.૨) સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તો પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તથા અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, પાણી તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ઓફીસ/દુકાનનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૩.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણેના વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ

તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં સતત ૩(ત્રણ) વખત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ઓફીસ/દુકાનની 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 પંદર (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 નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે) નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર 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 પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થવાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાળીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશો. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે અને એલોટી પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ જાતની લીગલ કાર્યવાહી કરી શકશે નહીં.

(૩.૪) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે 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 પીસ્તાળીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૪) એલોટીની રહેણાંક/ઓફીસ/દુકાનનો કબજો લેવા નિષ્ફળતા :

(૪.૧) એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થવાથી એલોટી ક્ષતિપૂર્તી બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ઓફીસ/દુકાનનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કીસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનના વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનના હીસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરની ચુકવવા પાત્ર રકમ જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેલી પ્રમોટર બચેલી રકમ તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા.................. અંકે રૂપીયા

.... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૪.૨) ફાળવણી દ્વારા કબજો :

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત એકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ઓફીસ/દુકાનનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો પ્લાન સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓને સોંપી આપશે.

(૫) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છ કે:

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનમાં 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 પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરતા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) 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/ઓફીસ/દુકાન/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનુ પાલન કરી રહ્યા છે અને હંમેશા કરશે.

(ડી) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક તથા હીતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(ઇ) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર કે વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/ઓફીસ સબંધીત હક્કોને અસર થાય કે હાનિ થાય.

(એફ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.

(જી) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન/ઓફીસ નો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

(આઇ) પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ, કરવેરો તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(જે) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રામાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૨૧,૭૫૩.૯૩ ચો. મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૩ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટર, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરયો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ માત્ર પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(કે) એલોટીનો કબજો સોંપ્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ઓફીસ/દુકાનો જેમાં આવેલું હોય તેમાં કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવતા અથવા સેવાઓની જોગવાઈનાં સંદર્ભમાં કોઈ ખામી પ્રમોટરને જાણ કરે તો પ્રમોટર શકય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાનાં ખર્ચે દૂરસ્તો કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે પ્રમોટરને જવાદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે પ્રમોટરનાં નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કાઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી ગુણવતા અથવા

સેવાઓની જોગવાઈઓનાં સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રમોટર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(એમ) મકાનનુ બાંધકામ પુરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આપ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાની પુષ્ટી આપશે પરંતુ કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કીંમતની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે જ તારીખથી ૯ % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીની આપવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની માંગણી કરશે.

(૬) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ઓફીસ/દુકાન ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનનાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનકિ સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારા અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં 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 વસ્તુ રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હીસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનોના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટરચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(આઇ) એલોટીએ સમગ્ર બીલ્ડીંગના ભાગે બીલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કે અંદરના ભાગે કોઇ વધારાના ફેરફારો કરવાના નથી તેમજ એલોટીએ જે દુકાન અથવા ઓફીસ ખરીદેલ હોય તેવા એલોટીએ તેમને એલોટ થયેલ યુનીટ ઉપર નગર પાલીકાના નિતિ-નિયમો મુજબના સાઇનબોર્ડ મુકવાના રહેશે.

(જે) એલોટી ભારત બહાર રહેતો હોયતો તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એકટ ૧૯૯૯ માં તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઇન્ડીયા એકટ તથા તેના રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન્સ બનાવવામાં આવ્યા હોય તથા તેમા વખતો વખત જે સુધારા કરવામાં આવે કે તેમાં જે જોગવાઇઓ કરવામાં આવેતો તેનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે તથા અલોટી દ્વારા જે યુનીટની રકમ ચુકવવામાં આવે કે તેનો કબજો મેળવવામાં આવે કે આવું યુનીટ કોઇને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં પ્રવર્તમાન કાયદાઓનો એલોટીએ અમલ કરવાનો રહેશે

અને તે અંગેની જરૂરી પરમિશનો એલોટીએ પ્રમોટરને લાવી આપવાની રહેશે જેથી પ્રમોટરને આ કરારમાં નક્કી કરેલ શરતોનું પાલન કરવામાં અનુકુળતા રહે. વધુમાં એલોટી આથી કબુલ રાખે છે કે ઉપર દર્શાવેલ તમામ કાયદાઓ તથા પ્રવર્તનમાન કાયદાઓમાં વખતો વખત જે કાઇપણ સુધારા વધારા થાય તે તમામનું ચોકકસ પણે પાલન કરવા બંધાયેલ છે અને તેમછતાં પણ એલોટી દ્વારા આ મુજબનું વર્તન કરવામાં કોઇ ચુક કરવામાં આવે તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી માત્ર એલોટીની રહેશે જે અંગે પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેતી નથી. વધુમાં આ કરારમાં સહી કર્યાબાદ એલોટીના સ્ટેટસમાં કોઇ ફેરફાર થાયતો તેની જાણ એલોટીએ લેખિતમાં પ્રમોટરને કરવાની રહેશે અને તે માટે એલોટીએ જરૂરી ફોરમાલીટી પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર કરવાની રહેશે.

એલોટી વતી કોઇપણ ત્રાહીત વ્યકિત દ્વારા કોઇ રકમ ચુકવવામાં આવેલી હોયતો આવી ત્રાહીત વ્યકિતને કોઇપણ યુનીટમાં કોઇપણ જાતનું હક્ક-હીસ્સો મળતો નથી. ફકત એલોટીએ જે રકમ ચુકવેલ હોય તેની જ પહોંચ માત્ર એલોટીના નામની પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવશે.

(૭) મીલકતના દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહીતનાં હક્ક, ઈલાખા, એકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,

નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. તદઉપરાંત એલોટી 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 ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૮) વિવાદનું નિરાકરણ :

સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનો અંગે પક્ષો વચ્ચે કોઈપણ વિવાદ સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સૂમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલએસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને ગાંધીનગર સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૯) કરાર રદ કરવા બાબત :

સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનો અંગે જો કરાર રદ કરવામાં આવે તો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઉકત અધિનિયમો અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોવગાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય એટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૦) સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનોની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૧) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક 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 હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનો માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :

વાયબ્રન્ટ સીટીમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબસ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીની ટાંકી, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે સૌના પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ કરવા માટ રહેશે.

(૧૩) એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :

(એ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનોનાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરનાં ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાનમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ 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.

(૧૪) વણવહેચાયેલ વરાડે પડતો હીસ્સો ગણવાની રીત :

આ કરારમાં એલોટીએ તેમના હીસ્સામાં આવતી વણવહેચાયેલ વરાડે પૈકી એલોટીને જે એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન ફાળવાવમાં આવેલ હોય તેટલા એરીયા પુરતી જ રકમ એલોટીએ બીજા એલોટીઓ સાથે ચુકવાવની રહેશે

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :

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 કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી આપે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન

સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :

એલોટી આથી કબુલ રાખે છે કે પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ વાળી જગ્યા બેંક અથવા ફાઇનાન્સ કંપનીમાં ગીરો મુકીને કે બોજો ઉભો કરીને લોન મેળવવા માટે હકદાર રહેશે પરંતુ એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ જે કાઇપણ બોજો કે ચાર્જ ઉભો કરવામાં આવેલ હોય તો તે દુર કરવાની જવાબદારી પ્રમોટરની રહેશે પરંતુ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ/ઓફીસ/દુકાન ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફીસ/દુકાન એકટ - ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફીસ/દુકાન એકટ - ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) બંધનકારક અસર :

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 શીડયુલ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નીવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે 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 (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ છોડીને એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

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

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી

(સંયુકત રીતે ખરીદનાર સહીત)

પ્રમોટર

વાઈબ્રન્ટ હાઈ રાઇઝ એલ.એલ.પી. ના

ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર કિરીટભાઇ પ્રભુદાસ ફીફાદરા

સાક્ષીની સહી:

(૧) નામ : ....

(૨) નામ : ....

<u>પરિશિષ્ટ</u>

ભાવનગર જીલ્લાના મોજે મહુવાની સીમના સર્વેનંબર ૪૩૩/૧૧, સીટી સર્વેનંબર ૪૬૮૮ ની ૭૨૫૧.૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનમાં ગાર્ડન રોડ સાઈડ આવેલ ૨૮૭૫.૧૮ ચો.મી.ની જમીનમાં વાઇબ્રન્ટ સીટી ફેસ-૧ ના નામે ઓળખાતી સ્કીમ ના .... માળે આવેલ ઓફીસ/દુકાન/રહેઠાણની .... ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાવાળી મિલ્કત તથા .... ચો.મી.ના વરાડે પડતી વણ વેહચાયેલ મળવા પાત્ર જમીન સહીતની મિલકત જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમ:-

ઉત્તર :-

દક્ષિણ :-

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી મિલકત.