

વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

રાજકોટ તાલુકાનાં રોણકી ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩/૧ પૈકી ૨/ પૈકી ૨ ની બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) વાળી જમીન ચો.મી.આ. ૮૩૭૭.૨૦ પૈકી સિંગલ યુનિટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૬૮.૮૫ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ-૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩.૧૫ ના કાયદેસરના વપરાશના તથા એફ.એસ.આઈ. ના તથા અન્ય મળવાપાત્ર તમામ હકકો તથા અધિકારો તથા જવાબદારી સહિતની જમીન ઉપરનાં "અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં ટાવર-..... નાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) છે તે ફ્લેટનો રૂ./- માં વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

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

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-

"અતુલ્યમ્ રોયલ એન્ટરપ્રાઈઝ", PAN : ABKFA6918Q ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

- ૧) નિરવરાજ ગીરીરાજસિંહ ઝાલા, ઉ.વ.આ.૩૨, હિન્દુ, વેપાર,
- ૨) આનંદકુમાર કિશોરભાઈ ભાલોડી, ઉ.વ.આ.૫૦, હિન્દુ, વેપાર,
- ૩) પ્રફુલસિંહ જુવાનસિંહ ઝાલા, ઉ.વ.આ.૬૦, હિન્દુ, વેપાર,

બધાનું સરનામું : વ/૦. સ્માર્ટ બજાર એન્ટરપ્રાઈઝ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, અતુલ્યમ્ એલાઈટ, પામ સીટી સામે, પાટીદાર ચોક, રૈયા, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત નં. (૩) જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજ્જે

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

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :-

શ્રી

ઉ.વ.આ. , હિન્દુ, વેપાર, PAN :

સરનામું :

(હવે પછી અહિં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી,

વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

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

૧ ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જિલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રોણકી ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩/૧ પૈકી ૨/ પૈકી ૨ ની બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) વાળી જમીન ચો.મી.આ. ૮૩૭૭.૨૦ પૈકી સિંગલ યુનિટ નં. ૨ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૬૮.૮૫ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ-૨ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩.૧૫ ના કાયદેસરના વપરાશના તથા એફ.એસ.આઈ. ના તથા અન્ય મળવાપાત્ર તમામ હકકો તથા અધિકારો તથા જવાબદારી સહિતની જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટના મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર (ઝોન-૨) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૦૨૮૨ તા. ૨૨/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજથી કિશોરભાઈ તેજાભાઈ પરસાણા (ઉર્ફ પટેલ) પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને ત્યારબાદ બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ "અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટમાં ટાવર-૧ તથા ટાવર-૨ તથા ટાવર-૩ તથા ટાવર-૪ તથા ટાવર-૫ એમ મળી પાંચ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરી રહ્યા છીએ.

આમ, ઉપરોક્ત મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજ્જે ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"અતુલ્યમ્ રોયલ એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સત્તા - અધિકારની રૂ એ આ ડોક્યુમેન્ટમાં સહી કરવા સહિતની અમોને 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 હકક, ઈલાખા તથા હકક, 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 સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજૂરી આપેલ છે, તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિં કરે.

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

૫ એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફિકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકશ્રી (કન્સ. એન્જ.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જ.શ્રી

દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

- ૬ તદ્દપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે 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 વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- ૭ પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત 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. ખરીદ થનાર તથા એલોટી દ્વારા ફ્લેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન)ની અધિકૃત નકલો રજુ રાખેલ છે.
- ૮ પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- ૯ એલોટીએ રાજકોટ તાલુકાનાં રોણકી ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩/૧ પૈકી ૨/ પૈકી ૨ ની બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) વાળી જમીન ચો.મી.આ. ૮૩૭૭.૨૦ પૈકી સિંગલ યુનિટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૬૮.૮૫ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ-૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩.૧૫ ના કાયદેસરના વપરાશના તથા એફ.એસ.આઈ. ના તથા અન્ય મળવાપાત્ર તમામ હકકો તથા અધિકારો તથા જવાબદારી સહિતની જમીન ઉપરનાં "અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં ટાવર-..... નાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) છે તે ફ્લેટ ઉઘડી વેચાણ કિંમત રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરામાં ખરીદ કરવા માટે નક્કી કરેલ છે જેની સુથી તથા અવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનારા તરફથી અમો ફ્લેટ વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.
૧૦ એલોટીને સદરહું મિલકત તથા તે સાથે મંજૂર થયેલ ક્વર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી મિલકત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ-૨ માં ફ્લેટની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે.			

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

૧.૧ પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી 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 કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કિ થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબના પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૮૦૮ 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 બંન્ને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

—: શરતો :—

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં ફ્લેટની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (ફ્લેટ સહિત) જે તે ઓથોરીટીની ગાર્દ લાઈન મુજબ બાંધકામના ખર્ચનો, ફ્લેટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ 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 ફ્લેટના નક્કિ થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂ. _____ /— અંકે રૂપીયા _____ પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટનાં 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	કર્વ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.	_____

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. _____ ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની એક ચો.મી. બરાબર રૂા. _____ નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી.આ. _____ માટે વધારાની રકમ રૂા. _____ પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. પુરા થાય છે.

૧.૩ સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી 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 ઉપર મુજબ (૧૦ % કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ એલોટી પ્રમોટરને નકિક થયા મુજબની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

૧) રૂા. /- (કુલ કિંમતના ૩૦ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

૨) રૂા. /- (કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉક્ત મિલકત જયા આવેલ છે. તે મિલકત અથવા પ્લીનથ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયે ચુકવવામાં આવશે.

૩) રૂા. /- (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉક્ત મિલકત જયા આવેલ છે. તે મિલકત અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતનાં સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયે ચુકવવામાં આવશે.

૪) રૂા. /- (કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉક્ત મિલકતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૫) રૂા. /- (કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉક્ત મિલકતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીસનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૬) રૂા. /- (કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉક્ત મિલકત જયા આવેલ છે તે મિલકત અથવા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસીસનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૭) રૂા. /- (કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉક્ત મિલકત જયા આવેલ છે તે મિલકત અથવા લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણ, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય-નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૮) બાકીની રકમ રૂા. /- ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી મિલકતના કબજા, એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પધ્ધતી) :- કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીતે 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 / બેંક દ્વારા / ગર્વ. માન્ય ટ્રાન્ઝેક્શનથી 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 ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૯ % ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારાનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકિક કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર મજકુર મિલકતનું એલોટીએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય પ્રમોટરે કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે. જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૧.૪ (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., તથા રાજ્ય સરકાર / કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈ પણ ડીપાર્ટમેન્ટ દ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ હેડ હેઠળના વેરા, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની 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 વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના ધારા ધોરણ મુજબ ઉપયોગ કરશે. જોડાણ"૨"

૧.૬ (માત્ર ફલેટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફાર ની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સમક્ષ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની 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 ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠેરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત 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 નાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

- (એ) ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકી એલોટીની રહેશે.
- (બી) સમાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (ફ્લેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.
- ૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં 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/ડિક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સત્યપદ 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 સમાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સત્તાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.
- ૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે..તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો 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 પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીનું ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકિય 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 બુધ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.
- ૩ ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયએ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળવા બાદ (જે લાગુ પાડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશન ને સમાન્ય 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 ખંડનં. (૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.
- પરંતુ જો આ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી 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, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪ કન્સ્ટ્રક્શન ઓફ ધી પ્રોજેક્ટ ફલેટ :: પ્રોજેક્ટ / ફલેટનું બાંધકામ :-

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

ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીની રહેશે.

આ મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવી ગયા બાદ મિલકતની એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહિ કરીએ, આવા તમામ હકકો મિલકતનાં ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીના રહેશે.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૧૨૨૦૮.૪ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (એફએસઆઈ : ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૮૮૪૮.૪ ચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૮૩૪.૩૨ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે મિલકત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૫ પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પ્લેઝન :: ફલેટનાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :-

૫.૧ શેડયુઅલ ફોર પ્લેઝન ઓફ ધી સેઈડ ફલેટ પ્રમોટર ફલેટનો કબ્જો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૮% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૮% દરે વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ઘરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન(કમ્પલીશન)માં મોડુ થાય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની 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 ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખીત

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

પરંતુ બિલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ થયેલ હોય તથા માત્ર કમ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનીક 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 ફલેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ (આ ફલેટ અન્ય વ્યક્તિને એલોટ થયે) 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. શરત તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં 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 ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં 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 બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

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

પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટર ની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે 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 (ફલેટ) એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :—
- ૬.૧ ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.
- જ્યારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં 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. પ્રમોટર ને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ, 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 ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન અરીયા) સહિત 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 રજુઆત તથા ખાતરી :— પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે
- એ પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- બી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- સી જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજા (એન્કમ્પન્સ) નથી.
- ડી જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ફલેટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- ઈ પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા ફલેટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન બિલ્ડીંગ, ફલેટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- એફ પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી. અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ 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 ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- એચ આ કરાર હેઠળ વિચારા કરેલ એપાટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- આઈ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો 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 એસોસીએશનના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માંથી તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવા માંથી પ્રમોટર કહે ત્યારે પ્રમોટરને ફ્લેટ ધારકોએ / એલોટીએ મુક્ત કરવાના રહેશે.
- કે પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે..... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- એલ આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ 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 ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,
- એ ફ્લેટનો 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 અજ્ઞાનતાનાં કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- સી ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિ તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે..... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- ડી ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહીં. ફ્લેટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (પાર્ટીશન્સ) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

- ઈ ફ્લેટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.....કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટસ વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ (ફીડ) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- એફ એલોટી બિલ્ડીંગમાં 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 બિલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટી નાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી એલોટી ચુકવી આપશે.
- એચ સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફ્લેટ નાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી અપાશે.
- ૯ કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ ફ્લેટ : ફ્લેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :
આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજ્ય હિસ્સાના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે.....ની રકમ, માંગણી કર્યા મુજબ તમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટર ને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે...ની આખરી પતાવટ 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 સંપૂર્ણ 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 ક્ષતિનાં હિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં 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 વર્કમેનશીપની ખામીને, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

- ૧૧ રાઈટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેક્ટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ : સંપૂર્ણ મેઈન્ટેન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીનાં 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 નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

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

- ૧૩ યુઝ ઓફ બેઈઝમેન્ટ એન્ડ સર્વિસ એરીયા : બેઈઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :

આ બિલ્ડીંગનાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ ફ્લેટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે (જે લાગુ પડતું હોય તે)..... તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે. (બેઈઝમેન્ટ તથા ડી.જી.સેટરૂમ આપવામાં આવેલ નથી)

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

- એ ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનીક સત્તાધીકારીઓનાં નિયમ, નિયમન વિગેરે.... નાં ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન ન થાય તે રીતે બદલવ કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટમાં)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 અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી 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 કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.....નાં પાલન બાબત :-

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

૧૬ પ્રમોટર શેલ નોટ મોર્ટગેજ ઓર ક્રિએશન ચાર્જસ : પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં : આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

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

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

૧૮ બાઈડીંગ ઈફેક્ટ : 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 સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી 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 રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટમેન્ટ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય આ ફ્લેટ અન્ય વ્યક્તિને એલોટ થયે પરત આપવામાં આવશે.

૧૯ એન્ટરએગ્રીમેન્ટ : સંપૂર્ણ કરાર :-

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

- ૨૦ રાઈટ ટુ એમેન્ડ : સુધારા કરવાના હકક :- સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.
- ૨૧ પ્રોવીઝનસ ઓફ ધીસ એગ્રીમેન્ટ એપ્લીકેબલ ઓન એલોટી સબસ્ક્રિપ્શન્સ એલોટીઝ : આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-
આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટની સાથે જશે.
- ૨૨ સેવરાબીલીટી અલગતા બાબત :-
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.
- ૨૩ મેથડ ઓફ કેલક્યુલેશન ઓફ પ્રોપોર્શન શેર વેરએવર રીફંડ ટુ ઈન ધ એગ્રીમેન્ટ કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :- જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો રહેશે અથવા આ બિલ્ડીંગના ફ્લેટ ધારકોનું એસોસીએશન જે ખર્ચ નકિક કરે તે મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.
- ૨૪ ફરધર એસ્યુરન્સ : વધારાની ખાત્રી :-
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 દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.
- ૨૫ પ્લેસ ઓફ ધી એક્ઝીક્યુશન સહી કરવાનું સ્થળ :-
પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.
- ૨૬ નોંધણી : એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.
- ૨૭ નોટીસ : સૂચનાઓ :-

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

૧) એલોટીનું સરનામું : ઉપર દર્શાવેલ છે.

૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું : ઉપર દર્શાવેલ છે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮ જોઈન્ટ એલોટીઝ : સંયુક્ત એલોટી :—

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

૨૯ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :—

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

૩૦ ડીસપ્યુટ રીઝોલ્યુશન : વિવાદનો ઉકેલ :—

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 ગર્વર્નીંગ લોઝ : શાસન વ્યવસ્થા :—

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

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

પરિશિષ્ટ-૧ (મિલકતનું વર્ણન)

રાજકોટ તાલુકાનાં રોણકી ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩/૧ પૈકી ૨/ પૈકી ૨ ની બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) વાળી જમીન ચો.મી.આ. ૮૩૭૭.૨૦ પૈકી સિંગલ યુનિટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૬૮.૮૫ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ-૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૩.૧૫ ના કાયદેસરના વપરાશના તથા એફ.એસ.આઈ. ના તથા અન્ય મળવાપાત્ર તમામ હક્કો તથા અધિકારો તથા જવાબદારી સહિતની જમીન ઉપર "અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટમાં ટાવર-૧ તથા ટાવર-૨ તથા ટાવર-૩ તથા ટાવર-૪ તથા ટાવર-૫ એમ મળી પાંચ બિલ્ડીંગનું મંજૂર થયેલ પ્લાન

મુજબ બાંધકામ કરી રહ્યા છીએ. જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુ: દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે : સર્વે નં. ૩૪/૧/પૈકી ૧ તથા ૩૪/૧/પૈકી ૨ વાળી મિલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૮.૦૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ છે.

પૂર્વે : ૨૪.૦૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ છે.

પશ્ચિમે : ૧૮.૦૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ છે.

પરિશિષ્ટ-૨ (ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન)

"અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં ટાવર-..... નાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) છે તે ફ્લેટની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુ: દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

પરિશિષ્ટ-૩

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની .. યાદી (ફ્લેટની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ) (સ્પેશીફિકેશન એન્ડ એમીનીટીઝ) ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (સ્ટાન્ડર્ડ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

- ૧) આર.સી.સી. ફેમસ્ટ્રક્ચર
- ૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર
- ૩) દરવાજા
- ૪) બારી
- ૫) ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ
- ૬) રસોડા માટેનું ગ્રેનાઈટ પ્લેટ ફોર્મ
- ૭) બાથરૂમમાં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લેન્ટર લેવલ સુધી
- ૮) સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ
- ૯) સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
- ૧૦) સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

"અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ ક્વર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડિંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે.

"અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ વાળી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવેલ પાકા રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા તેના વાયરીંગ, બગીચા, પ્રવેશદ્વાર તથા સીક્યોરીટી ગાર્ડ રૂમ, ડ્રેનેજ સીસ્ટમ, પાણીનો પમ્પ, અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકો, મીટર રૂમ, પાણી માટેના બોર, સબમર્શીઅલ પમ્પ તથા ઈલે. કનેક્શનો, ડ્રેનેજ માટેની પાઈપ લાઈન તથા પાણી માટેની પાઈપ લાઈન કે જે પાઈપ લાઈન આખી મિલ્કતમાંથી પસાર થતી હોવાથી જ્યારે જરૂર પડે તેમાં રીપેરીંગ કરવા માટે કોઈપણ પ્રકારની રીતે કોઈ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

"અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ વાળી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવી તમામે તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝનો ઉપયોગ દરેક ફ્લેટસ ધારકોએ કોમન રીતે / સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતો મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક ફ્લેટસ ધારકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

"અતુલ્યમ્ પ્રાઈમ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ ધારકોને અલગથી પાણીનો બોર, પાણીનો ટાંકો, ટોઈલેટ, આગળના ભાગની કેપ્સુલ લીફ્ટ, આગળના ભાગનું પાર્કિંગનો ઉપયોગ દરેક શોપ ધારકોએ કોમન રીતે / સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, તે સિવાય શોપ ધારકોનો ઉપરોક્ત ફ્લેટ ધારકોની સહીયારી સુવિધા તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ એમેનીટીઝ વિગેરેમાં કોઈ પણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિ. શોપ ધારકો માટેની કોમન / સહીયારી સુવિધાને લગતો મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક શોપ ધારકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

આ કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ વગર, મુક્ત સંમતિથી અવેજ પેટેની રકમ સ્વિકારી લખી આપેલ છે જે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એક્ઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઝ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમોએ સહી કરી શાંખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / ૦૮ / ૨૦૨૨

અત્ર.....મતુ

અત્ર.....શાખ

(૧)

પ્રફુલસિંહ જુવાનસિંહ ઝાલા
(તે "અતુલ્યમ્ રોયલ એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો
વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજ્જે)
(વેચનારા)

(૨) _____