એનેક્ષર ''એ'' (Annexure – A)

જુઓ નિયમ–૯ (See Rule-9)

કરારનો નમુનો કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને ફાળવાયેલ (Allottee) વચ્ચે કરવામાં આવે

સ્પષ્ટીકરણ નોંધ (Explanatory Note)

આ કરારનો નમુનો છે કે જેમાં દરેક કેસ મુજબ અને તેની હકીકતો અને સંજોગો મુજબ તેમાં સુધારા અને ફેરફાર કરવામાં આવશે અને કોઈપણ બાબતમાં તેના દરેક કલોઝ કે જે કાયદા મુજબ છે અને કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ ફરજીયાત છે તેને દરેક કરારમાં રાખવાના રહેશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને ફાળવાએલ વચ્ચે કરવામાં આવે કોઈપણ કલોઝ આ કરારમાં કાયદાની જોગવાઈ અને નિયમો અધિનિયમો કરતા વિસંગત અથવા વિપરીત લાગે તો તેને રદબાતલ ગણવામાં આવશે.

કરારનો નમુનો (Model Form of Agreement)

આ કરાર તારીખઃ– .... ને વારઃ .... વર્ષ ૨૦૧૭ નાં રોજની વચ્ચે કે જે,

''નિર્માન બિલ્ડર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારો
(૧) શ્રી રાહુલભાઈ હરસુખભાઈ ઠેસીયા (૨) શ્રી અરવિંદભાઈ ઉકાભાઈ રાછડીયા (૩) શ્રીમતી શિતલબેન રાજેશભાઈ જાવીયા (૪) શ્રી મગનભાઈ દેવરાજભાઈ કાલરીયા વાળી પેઢીનાં ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે (પાન નં.**AALFN 4915 C**)

(૧) શ્રી રાહુલભાઈ હરસુખભાઈ ઠેસીયા
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો– વેપાર/ખેતી,
ઠે. ટેલીફોન એકસચેંજ સામે, સંતોષીમાં ગરબી ચોક, ધોરાજી.

(૨) શ્રી મગનભાઈ દેવરાજભાઈ કાલરીયા
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૦, ધંધો– વેપાર,
ઠે. આંગન રેસીકોમ, ફલેટ નં.૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે,
નાના મવા રોડ, રાજકોટ.

જેને હવે પછી પ્રયોજક (Promoter) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. તે પહેલા પક્ષનાં

રહેવાસી : શ્રી ...., ધર્મે : ...., ઉ.વ.આ...., ધંધો–......,
જેનાં પાન કાર્ડ નં. :–
રહે................ ઠે. :–.. જેને હવે પછી એલોટી/ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. તે બીજા પક્ષનાં

(For owner)

જયારે આ કરાર તારીખઃ– .... ને વારઃ .... વષ ૨૦૧૭ કે જેની વચ્ચે પહેલા પક્ષના જેને હવે પછી વેચનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક (Promoter) બીજા પક્ષના તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. વેચનાર આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે સહમત થાય છે કે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્થાવર મિલકત સંપૂર્ણ પણે વેચાણ આપે છે

૨

NIRMAAN BUILDERS.
મગ. ડી. કાલરીયા
PARTNER.

NIRMAAN BUILDERS.
[signature]
PARTNER.

કે જેનો ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ–મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૧/પૈકી ૧ ની જમીન એકર ૩–૩૩ ગુંઠા માં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૧૮૧૬–૨૦ જમીનમાં આવેલ ''ક્રિસ્ટલ હાઈટસ'' બિલ્ડીંગનાં વિંગ નં...... નાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.......... જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... નો ફલેટ નોધવામાં આવેલ છે કે અથવા આશરે જેને ખાસ અહી નીચે જણાવેલ પ્રથમ પરિશિષ્ટ વર્ણવામાં આવેલ છે જેને પ્રોજેકટ જમીન તરીકે હવે પછી ઓળખવામાં આવશે.

ઉપરોકત મિલ્કતની ઉતરોતર માહીતી :–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ–મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૧/પૈકી ૧ ની જમીન એકર ૩–૩૩ ગુંઠા માં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૧૮૧૬–૨૦ અમો મે. નિર્માન બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૬૧, તા.૨૯–૧–૨૦૧૫ ના રોજથી શ્રી ભોજાભાઈ રામજીભાઈ મેઘાણી વિગેરે–૭ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જેની મવડી ગામ હકકપત્રકે નોંધ નંબર :– ૨૩૭૭૫ તા.:– ૩૧–૦૧–૨૦૧૫ મુજબ દાખલ થયેલ છે. આ નોંધ ૮–અ ખાતા નં.:– ૧૦૬૯૦ મુજબ અમારી ભાગીદારી પેઢીનાં નામે આવેલ છે.

સદરહું ઉપરોકત મિલ્કતને ''ક્રિસ્ટલ હાઈટસ'' નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલ્કતનાં અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીનાં માલીક તથા કબજેદાર તથા ભાગીદાર થયેલ છીએ અને તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યકિતનો લાગભાગ હકક, હિત, હિસ્સો સમાયેલ નથી તેવું પાકુ વચન અને વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

સદરહું ''ક્રિસ્ટલ હાઈટસ'' નાં નામે ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં વિંગ નં...... નાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.......... જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... આવેલ છે જેમાં રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તરફથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૧૪ તા.૨૪/૩/૨૦૧૭ થી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે. સદરહું મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ સગવડતા આવેલ છે.

અને જયારે, પ્રયોજક **(Promoter)** ધ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ **Real Estate Regulatory Act** માં નોંધવામાં આવેલ છે કે જે ...., જેનો **(RERA NO.)** નંબર : .... છે અને વિશ્વસનીય નકલ એનેક્ષર''બી'' **(Annexure-B)** થી જોડવામાં આવેલ છે.

NIRMAAN BUILDERS. NIRMAAN BUILDERS. ૩

એમ. ડી. કાલરીયા PARTNER. PARTNER.

અને જયારે, આ વિકાસના કરાર / પાવર ઓફ એટર્નીથી/ પ્રયોજક (Promoter) ને તેના પુરતા મર્યાદિત હકક સદર બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટના વેચાણના કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર છે અને એલોટી સાથે એપાર્ટમેન્ટના કરાર કરવા અને તે બાબતે વેચાણ અવેજ સ્વીકારવાના હકક છે. અને જયારે, એલોટી તરફથી જયારે માંગણી કરવામાં આવે, ત્યારે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના આર્કીટેકટ **શૈલેષ વી. જાવીયા LC NO. ER-194** અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય, જેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

અને જયારે, ટાઈટલના પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ એટર્ની એટ લો અથવા પ્રયોજક (Promoter) ના વકીલ ધ્વારા, મિલ્કત કાર્ડ અથવા ગામ નમુના–૬ અને ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની વિશ્વસનીય નકલો અથવા અન્ય કોઈ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના ટાઈટલનો પ્રકાર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર હોય તે દર્શાવતુ હોય અને તેની ચકાસણી એલોટી ધ્વારા કરવામાં આવેલ હોય અને તેનાથી તેને સંતોષ થયેલ હોય.

અને જયારે, લે આઉટ પ્લાન કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય તેની વિશ્વસનીય નકલો અને જેને એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ હોય,

અને જયારે, પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત લે–આઉટ પ્લાન અને તે મુજબ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચિત કરી સદર પ્રોજેકટમાં આપવા માટે છે તેની વિશ્વસનીય નકલો એલોટી ધ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

અને જયારે, એપાર્ટમેન્ટ કે જે એલોટી ધ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની વિશ્વસનીય નકલને આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે અને તેને એનેક્ષર "એ" (Annexure-A) થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા થોડી મંજુરી સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ (Local Authority) તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (Alivation), વિભાગો (section) અને સદર બિલ્ડીંગમાં મેળવવામાં આવેલ હોય અને બાકીની મંજુરી જુદા જુદા સત્તાધીશો તરફથી સમય સમયે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીંગ કંપલીશન પ્રમાણપત્ર (Completion Certification) અથવા સદર બિલ્ડીંગનું કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મેળવી શકાય.

અને જયારે, સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ (Local Authority) અને અથવા સરકાર ધ્વારા ચોકકસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવ્યા હોય

અને પાર પાડવામાં આવ્યા હોય અને સદર બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફક્ત પૂર્ણતા અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) સદર બિલ્ડીંગ બાબતે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવશે.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ સદર સુચિત પ્લાન મુજબ શરૂ કરવામાં આવેલ હોય.,

અને જયારે, એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને એપાર્ટમેન્ટ નંબર : ...., તે .... માળે, ... વિંગમાં કે જે બિલ્ડીંગ નંબર : .... માં આવેલ હોય કે જેનું બાંધકામ સદર પ્રોજેકટના .... ફેઝમાં હોય માટે અરજ કરવામાં આવેલ હોય.

અને જયારે સદર એપાર્ટમેન્ટનો કાર્પેટ વિસ્તાર .... ચો.મી./ ચો. ફીટ હોય અને કાર્પેટ એરીયા (carpet area) એટલે એપાર્ટમેન્ટનો નેટ વાપરવાનો માળ નો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલો, તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફટ હેઠળ હોય, ફકત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફકત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય, પરંતુ એપાર્ટમેન્ટના તે વિસ્તાર કે જે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢાકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

અને જયારે, પક્ષકારો ધ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો અને ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે આ કરારમાં નીચે જણાવેલી શરતો મુજબ દાખલ થવા ઈચ્છુક હોય.

અને જયારે, આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ફકત રૂા............../– રૂપિયા .... એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજની અંશત ચુકવણી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ હોય અને આગોતરી રકમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી જેની ચુકવણી અને સ્વીકાર પ્રયોજક (Promoter) સ્વીકારે છે અને જેની પહોંચ આપે છે અને એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દશા વ્યા મુજબ ચુકવવાની છે.

અને જયારે, સદર કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ પ્રયોજકે લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ માટે એલોટી (allottee) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આથી એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થાય છે (અને ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતુ હોય તો)

હવે જેથી, આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

—: શરતો :—

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં .... બેઝમેન્ટ અને ભોંયતળિયા સ્ટીલ્ટ, ... પોડીયમ અને .... ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

જો કે, પ્રયોજકે લેખિતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટને વિપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલા ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

૧(એ)(૧) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ નં. .... તે .... પ્રકારનું જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. / ચો. ફીટ તે .... માળે તે બિલ્ડીંગમાં ..../વિંગ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જેનો અવેજ રૂા. ..../– જેમાં રૂા..................... સમાવિષ્ટ છે જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે (એપાર્ટમેન્ટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

(૨) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બાલ્કની વરંડા(૧) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી. / ચો. ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા. .... ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(૩) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બાલ્કની વરંડા(૨) કે જેનો વિસ્તાર .... ચો.મી./ ચો. ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા. ..../– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(૪) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને ધોવાના વિસ્તારની બાલ્કની (wash area) કે જેનો વિસ્તાર : .... ચો.મી./ ચો.ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા................../– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(૫) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને ખુલ્લી ટેરેસ (Open Terrace) કે જેનો વિસ્તાર

.... ચો.મી. / ચો.ફીટ કે જે એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ છે તેને રૂા................/– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(૬) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને ખુલ્લી પાર્કિંગ જગ્યા (Open Parking Space) કે જેનો નંબર : .... કે જે .... આવેલી છે બેઝમેન્ટ અને અથવા સ્ટીલ્ટ અને અથવા .... પોડીયમ કે જે લે–આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ છે તેને રૂા. ..../– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

(૭) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદ કરવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક એલોટીને બંધ પાર્કિંગ જગ્યા (Covered Parking Space) જેનો નંબર : .... કે જે .... એ આવેલ છે બેઝમેન્ટ અને અથવા સ્ટીલ્ટ અને અથવા .... પોડીયમ કે જે લે–આઉટમાં બાંધવામાં આવેલ છે તેને રૂા..................../– ના અવેજથી વેચાણ આપવા સહમત થાય છે.

૧(બી)કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટની છે જે અહીં ઉપર કલોઝ ૧(એ) (૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે તે રૂા. ..../– છે.

૧(સી)એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. ..../– (રૂપિયા ....ફકત) (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહીં તે અગાઉથી અથવા અરજી ફી અને આથી પ્રયોજક (Promoter) ને બાકીની રકમ રૂા.................... (રૂપિયા ....) નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થાય છે.

(૧) રકમ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

(૨) રકમ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ અવેજની રકમના , ૪૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બીલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

(૩) રકમ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.

(૪) રકમ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા ....) (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર

એપાર્ટમેન્ટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

(૫) રકમ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા ....)
(કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૬) રકમ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા ....)
(કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લંબીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

(૭) રકમ રૂા. ..../– (અંકે રૂપિયા ....)
(કુલ અવેજની રકમના ૯૫% ટકા કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલુ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૮) બાકીની રકમ રૂા............/– (અંકે રૂપિયા ....)
એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

૧(ડી) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શા વવામાં આવેલ છે જેમાંથી ટેક્ષ (Taxes) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે કે જે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નકકી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્ષો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, સવિ સ ટેક્ષ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા ચુકવવામાં આવે)

૨(ઈ) કુલ કિંમત ક્રમસઃ વધારા મુકત છે. સિવાય કે વધારો/ વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી બાંહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામુ, હુકમ, નિયમ, અધિમિનય તે બાબતે

જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

૧(એફ)પ્રયોજક (Promoter) તેના ફકત વિવેકબુધ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં જયારે તે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

૧(જી)પ્રયોજકે આખરી કાપે ટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કાર્પેટ એરીયા (Carpet area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને, ૫ દિવસમાં વાષિ ક વ્યાજ સાથે કે જે .... ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય .... જો કાર્પેટ એરીયા (carpet area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ .... ચો.મીટર કે જે આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

૧(એચ) એલોટી પ્રયોજક (Promoter)ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.

નોંધ :– દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ–૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય.

૨.૧ પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે કે જયારે આવા પ્લાનને મંજુર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટી (allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (occupancy certificate) અને અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨.૨ સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ ૧(સી) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

૩. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે તે .... ચો.મી. ફકત છે અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા FSI / TDR વાપરવા/ મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી ધ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત FSI વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફકત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિ ક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

૪.૨ ઉપરોકત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આવ્યા વગર, જો એલોટી ધ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી ધ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજકે (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતો ના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના ધ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજના હપ્તો જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

૫. ફલોરીંગના ફીક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેના વીકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર–સી (Annexure-C) માં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને તારીખઃ– .... ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બીલ્ડીંગની પૂર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

૧. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી
૨. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ

૭.૧ <u>કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession)</u> – સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણ પત્ર (occupancy certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (allottee) ધ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ

કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે.

૭.૨ એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ <u>એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :– (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/ Plot) :-</u>
પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખિતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવયો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (allottee) ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલુ હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૮. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંક, ઓફીસ, શોરૂમ, દુકાન, ગોડાઉન કોઈ ધંધો અથવા ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફકત કરવાનો રહેશે.

૯. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામા આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે

જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

૯.૧ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમા એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસવેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણીવેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાક અને બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા જે નકકી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો હીસ્સો નકકી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો રૂા. ..../– માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જયાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત, સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter)ને રૂા. ..../– કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એટર્ની એટ લો/ વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વયેન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. મકાનના કન્વેયન્સ (conveyance) અથવા લીઝ (lease) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા તેવા કન્વયેન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાજી સ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :– <u>(Representations and Warranties of the Promoter)</u>

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંયધરી આપે છે.

૧. પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરે ખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

૨. પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

૩. પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

૪. પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

૫. તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

૬. પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

૭. પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

૮. પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

૯. એલોટીના એસોસીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (conveyance deed) કરતી વખતે પ્રયોજકે (promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

૧૦. પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧. પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલકતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

૧. એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવુ કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

૨. તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહશનીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

૩. પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર એપાર્ટમેન્ટમાં તેમજ તેની જાળ વણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી

તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

૪. એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનુ રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનુ નથી.

૫. પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનુ હોય.

૬. સદર એપાર્ટમેન્ટ માંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

૭. પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હીસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૮. સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

૯. એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા તમામ લ્હેણાં પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.

૧૦. એલોટીએ સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ,

ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

૧૨. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

૧૫. એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો. ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લ્હેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલકત રહેશે જયાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી.

૧૭. <u>પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં. **(Promoter shall not mortgage or create charge)**</u>
પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર એપાર્ટમેન્ટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાજ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. <u>બંધનકર્તા અસર :– **(Binding Effect)**</u>
પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જયાં સુધી પ્રથમ એલોટી ધ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જે એલોટીને સ્વીકાયા ની અંદર અને બીજુ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનુ રહેશે. જો એલોટી ૩૦ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં નહીં આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

૧૯. <u>આખો કરાર :– (Entire Agreement)</u>
આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને અનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતિઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર એપાર્ટમેન્ટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારાનો હકક :– (Right to Amend)
પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ ફકત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. <u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત :– (Provisions of this agreement applicable to allottee/ subsequent allottees)</u>
પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે.

૨૨. <u>રદ કરવું :– (Severability)</u>
જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

૨૩. <u>સપ્રમાણ (proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતિ જયાં જયાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :– (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)</u>
આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

૨૪. <u>વધુ બાંહેધરી :– (Further assurances)</u>
બંને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીકયુટ, એકનોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઈ હકક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

૨૫. <u>અમલની જગ્યા :– (Place of execution)</u>
આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેમના સત્તાધીશ સહી કરનાર ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી ધ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નકકી કરવામાં આવે કે જે .... કરાર એલોટ અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર .... જગ્યાએ કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૬. એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

૨૭. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી, અન્ડરસટી ફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

.... એલોટીનું નામ

.... એલોટીનું સરનામું ઈ–મેઈલ આઈડી......................

મે. નિર્માન બિલ્ડર્સ ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે પ્રયોજક (Promoter) નું નામ (૧) શ્રી રાહુલભાઈ હરસુખભાઈ ઠેસીયા તથા (૨) શ્રી મગનભાઈ દેવરાજભાઈ કાલરીયા
પ્રયોજક (Promoter) નું સરનામું, ઈ–મેઈલ આઈડી (E-mail ID) :-
ketandonga508@gmail.com

એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામા આવશે.

૨૮. <u>સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)</u>
જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના ધ્વારા આપવામાં આયુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯. <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp duty and registration)</u>
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. તકરારનો નિકાલ :– (Dispute Resolution)
પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામા આવશે. જો કોઈ કેસમા તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને .... સત્તાધીશને Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામા આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૩૧. કાયદાનો અમલ :– (Governing Law)
પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને .... કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમાં સહી .... શહેરનું નામ કરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખ અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહી કરી.

પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં ફી હોલ્ડ, લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો.

બીજુ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન

એલોટી સંયુકત ખરીદનાર સાથજે જો હોય તો
(૧)
(૨)
સ્થળ : ....તારીખઃ– ....

સાક્ષીઓ :–
૧. નામ : ....

સહી : ....

NIRMAAN BUILDERS.
PARTNER.

૨. નામ :–.......................

સહી : ....

NIRMAAN BUILDERS.
PARTNER.

પ્રયોજક :

૧..
(શ્રી રાહુલભાઈ હરસુખભાઈ ઠેસીયા)
તે નિર્માન બિલ્ડર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા
વહીવટકર્તા દરજ્જે .
સત્તાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

૨...
(શ્રી મગનભાઈ દેવરાજભાઈ કાલરીયા)
તે નિર્માન બિલ્ડર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા
વહીવટકર્તા દરજ્જે .
સત્તાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)
સાક્ષી :–
૧. નામ : ....

સહી : ....

૨. નામ : ....

સહી : ....

નોંધ :– વ્યકિતગત કેસમાં એકઝીકયુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે.

NIRMAAN BUILDERS.
[signature]
PARTNER.

NIRMAAN BUILDERS.
[signature]
PARTNER.

પરિશિષ્ટ–એ (Schedule-A)

એપાર્ટમેન્ટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતુ હોય તો તેની ચર્તુદીશા સાથે

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ–મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૧/પૈકી ૧ ની જમીન એકર ૩–૩૩ ગુંઠા માં રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૧૮૧૬–૨૦ જમીનમાં આવેલ "ક્રિસ્ટલ હાઈટસ" બિલ્ડીંગનાં વિંગ નં...... નાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.......... જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... નો ફલેટ ની ચતુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :–
દક્ષિણ :–
પુર્વ :–
પશ્ચિમે :–

ઉપરોકત ફલેટની માપસાઈઝ તથા ચતુઃસીમા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તરફથી આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૩૧૪ તા.૨૪/૩/૨૦૧૭ મુજબ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–બી (Schedule-B)

એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન

ગ્રાઉન્ડ ફલોર– કવર્ડ પાર્કીગ, બે લીફટ, બે ફાયર લીફટ, બે સીડી તથા બે પેસેજ.

ફર્સ્ટ ફલોર – લીવીંગ, કીચન/ડાયર્નીગ, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, W.C.,વોશ, ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ

સેકન્ડ ફલોરથી સીકસથ ફલોર – લીવીંગ, કીચન/ડાયર્નીગ, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, W.C.,વોશ, એવા ચાર યુનીટ

સેવન્થ ફલોરથી ટવેલ્થ ફલોર – લીવીંગ, કીચન/ડાયર્નીગ, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, W.C.,વોશ, એવા પાંચ યુનીટ

એનેક્ષર–એ (Annexure-A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફીકેશનો કે જે એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર–બી (Annexure-B)

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય

એનેક્ષર–સી (Annexure-C)

એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી રૂા. .... બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી

મને મળેલ છે.
પ્રયોજક

NIRMAAN BUILDERS.
એ.ડી. કાલરીયા
PARTNER.

NIRMAAN BUILDERS.
PARTNER.