

વેચાણ કરાર (કબજા રહીત)

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

પ્રથમ પક્ષકાર/ લખી આપનાર :-

"ધનશ્રી બીલ્ડકોન" નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો...

PAN

(૧) ભુપતભાઈ ધનજીભાઈ ચોટલીયા,

હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૪, વેપાર,

(૨) મુકેશભાઈ ધનજીભાઈ ચોટલીયા,

હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૦, વેપાર,

(૩) કેતન ભુપતભાઈ ચોટલીયા,

હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૬, વેપાર,

(૪) પ્રદિપ મુકેશભાઈ ચોટલીયા,

હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૪, વેપાર,

(૫) શૈલેષભાઈ યુનીલાલ અજાગીયા,

હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૪, વેપાર,

સરનામું : "શિવમ", ૨-સાધના સોસાયટી,

આનંદનગરકોલોની પાસે,

કોઠારીયા રોડ, રાજકોટ.

-: તે વેચનારાઓ :-

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

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :-

શ્રી

.....ઉ.વ.આ. ,હિન્દુ,વેપાર, PAN :

સરનામું :

.....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી"તરીકે કવરામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેશન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા ખર્ચથી વિરુદ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.) પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો"તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજ્ય ના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકા ના ગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર- ૨૦૩ તથા ૨૦૪ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "અંબીકાં ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પ્લોટ નંબર-૨૨+૨૮/૧ અમો ભાગીદારો પૈકી શ્રી ભુપતભાઈ ધનજીભાઈ ચોટલીયા ને જોઈન્ટ સબ રજીસ્ટ્રાર રાજકોટ-૨ ની ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૧૯૨૪૫ તા.૨૬-૦૭-૨૦૧૦ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી મે.રીતેસ ડેવલોપર્સ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી રશ્મિકાંત મોતીભાઈ પટેલ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા પ્લોટ નંબર-૨૩+૩૦/૧ અમો ભાગીદારો પૈકી શ્રી મુકેશભાઈ ધનજીભાઈ ચોટલીયા ને જોઈન્ટ સબ રજીસ્ટ્રાર રાજકોટ-૨ ની ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૧૯૨૪૬ તા.૨૬-૦૭-૨૦૧૦ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી મે.રીતેસ ડેવલોપર્સ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી રશ્મિકાંત મોતીભાઈ પટેલ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૧ અમો ભાગીદારો પૈકી શ્રી પ્રદિપ મુકેશભાઈ ચોટલીયા તથા શ્રી કેતન ભુપતભાઈ ચોટલીયા ને જોઈન્ટ સબ રજીસ્ટ્રાર રાજકોટ-૨ ની ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૧૯૨૪૪ તા.૨૬-૦૭-૨૦૧૦ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી મે.રીતેસ ડેવલોપર્સ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી રશ્મિકાંત મોતીભાઈ પટેલ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૩ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૫ અમો ભાગીદારો પૈકી શ્રી પ્રદિપ મુકેશભાઈ ચોટલીયા તથા શ્રી કેતન ભુપતભાઈ ચોટલીયા ને જોઈન્ટ સબ રજીસ્ટ્રાર રાજકોટ-૨ ની ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૧૧૬૮૧ તા.૧૧-૦૮-૨૦૦૮ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી મે.રીતેસ ડેવલોપર્સ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી રશ્મિકાંત મોતીભાઈ પટેલ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

સદરહુ ઉપરોક્ત ભાગીદારો તેમની માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ સદરહુ જમીનો અમારી ભાગીદારી પેઢી "ધનશ્રી બીલ્ડકોન" નામની ભાગીદારી પેઢીમાં મુડી તરીકે લાવેલ છે. તથા અન્ય ભાગીદારો રોકડ રકમ લાવેલ છે. અને અમારી સદરહુ ભાગીદારી પેઢી સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ-૬(મવડી) ની ૧ નંબર ની બુકના નંબર-૫૪૨૯ તા.૦૧-૦૮-૨૦૧૯ થી ભાગીદારી પેઢીનો દસ્તાવેજ નોંધાયેલ છે. એ રીતે સદરહુ રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકા ના ગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૦૩ તથા ૨૦૪ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "અંબીકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પ્લોટ નંબર-૨૨+૨૯/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૩+ ૩૦/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૩ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૧૬-૧૪ માંથી ટી.પી. કપાત તથા રોડ ની ગોળાઈ બાદ કરતા જમીન ચો.મી.આ.૭૪૬-૪૭ ઉપર આવેલ "ધનશ્રી-૫" ઉપર રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નંબર-૩૬૦ તા.૨૫-૦૨-૨૦૨૧ મુજબ અને એપ્રુડ કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટેની ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. અને મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક-.....તા.....-.....-..... થી મેળવેલ છે. જેને "ધનશ્રી-૫" નામ આપેલ છે. ત્યારથી અને તેમ તેમ અમો આ "ધનશ્રી-૫" તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગ ના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-....., કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ આ..... બરાબર ચો.મી.આ..... ના સ્વતંત્ર, માલીક, કબજે, ભોગવટેદાર છીએ અને તેનો વહીવટ, વ્યવસ્થા અને વેચાણ કરવાના સંપૂર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર અમને મળેલ છે. (આ ડોક્યુમેન્ટમાં હવે પછી આ "ધનશ્રી-૫" તરીકે ઓળખાતા બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર-....., કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ આ.....-૦૦ બરાબર ચો.મી.આ..... ને "મીલ્કત" સંજ્ઞા થી સંબોધવામાં આવશે.

આમ, ઉપરોક્ત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી, કબજા ભોગવટા અને સુખાધિકાર ની આવેલ છે. તેનો અમો ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

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 સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજૂરી આપેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

૪. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજૂ નંબર-.....તા.....ની નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે રજૂ કરેલ છે.
૫. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના,નિર્દિષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફિકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક શ્રી વિમલ થોરીયા તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી વરૂણ સુચક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.
૬. તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલિકી 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.ખરીદનાર તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે રજૂ રાખેલ છે.
૮. પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે,તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
૯. એલોટીએ તેના તા.....ના પત્રથી રાજકોટ જિલ્લાના,રાજકોટ તાલુકા ના ગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૦૩ તથા ૨૦૪ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "અંબીકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પ્લોટ નંબર-૨૨+૨૮/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૩+ ૩૦/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૩ તથા પ્લોટ નંબર- ૨૪+૨૫+૩૧/૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૧૬-૧૪ માંથી ટી.પી. કપાત તથા રોડ ની ગોળાઈ બાદ કરતા જમીન ચો.મી.આ.૭૪૬-૪૭ ઉપર આવેલ "ધનશ્રી-૫" નામના બીલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર, કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....., (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) છે તે ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે.

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

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

૧૧. પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરાર ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અન્ન સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-:: શરતો ::-

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરામાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવે છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ ની કિંમતી ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચ નો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સુવિધા તથા સગવડતા ઓના (બેઝીક કોમન ફેસિલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના નક્કી થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે :-,

૧. બાલ્કની ચો.મી.આ.
૨. ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.
૩. વંરડો ચો.મી.આ.
૪. ખુલ્લુ પાર્કીંગ ચો.મી.આ.
૫. કવર્ડ પાર્કીંગ 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 ધ્વારા વિકાસ યાજના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય યાજ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા 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 યાજનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે યાજની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત,હુકમ નિયમ થવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪ (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા.....પુરા(૧૦% કરતા વધારે નહીં) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા.....નીચે પદ્ધતીથી ચુકવશે.

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પદ્ધતિ) :- તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મીલ્કત ના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજૂર થયેલ છે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "ધનશ્રી બીલ્ડકોન" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર 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.

- (૧) રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.
 - (૨) રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને ઉક્ત ફલેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
 - (૩) રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને ઉક્ત ફલેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પોડીયમ્સ અને સ્ટ્રીલ્ટસ સહીતના સ્લેબ નું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
 - (૪) રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને ઉક્ત ફલેટ ની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
 - (૫) રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને ઉક્ત ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદરા, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
 - (૬) રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને ઉક્ત ફલેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા બહારનું પ્લીન્થ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝ નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
 - (૭) રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને ઉક્ત ફલેટ જ્યાં આવેલો છે તે બિલ્ડીંગ અથવા લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય - નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- બાકીના રૂા.....૦૦૦/- અંકે રૂપિયાપુરા ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

૧.૪ (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ઝ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકતે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્ઝ, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

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

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

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠેરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠેરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને અલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

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

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના ફાયદા હેઠળ/કંપની ના ફાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી /રેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સત્તાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈટેનન્સ ચાર્જ, ગીરોલોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીના બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીનું ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

૨. એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રીએશન ઓફ પેમેન્ટ, પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

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

પરંતુ જો આ બીલ્ડીંગ પુરૂ થઈ જાઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન 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 એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેક્ટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે હાલ ના પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજ ની તારીખ પ્રમાણે નો એફ.એસ.આઈ ૧૩૪૩-૬૫ ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નીયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ ની અપેક્ષા ને આધારે પ્રીમીયમ ની અથવા ઈન્સિસ્ટિવ એફ.આસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવી ને ૨૦૧૫-૪૭ ના એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટ માની પ્રોજેક્ટ ની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૦૧૪-૫૪ નો એફ.એસ.આઈ જાહેર કર્યો છે અને એલોટી એ સુચીત એફ.એસ.આઈ નો લાભ મેળવી ને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ ના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત એફ.એસ.આઈ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટર ને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

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

૫.૧ શેડ્યુઅલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ એપાર્ટમેન્ટ પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૪ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોપતા સુધી વાર્ષિક ૧૨ % દરે વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણા માં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી થી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો લેવા લેખિત સુચના(નોટીસ)આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત સુચના(નોટીસ)આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે. અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ થયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો(પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સ ની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના 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 એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટી ને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સત્તા સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતી તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર કરવા માટે હકકદાર રહેશે વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા 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 ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

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

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટર ની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

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

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

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટર ને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા.....પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ પોઝેશન બાય ધી એલોટી

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

૭. રીપ્રેસન્ટેશનસ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

એ- પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર વધાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનના સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

- બી- પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- સી- જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (એન્કમ્બરન્સ) નથી.
- ડી- જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- ઈ- પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર ને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- એફ- પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- જી- પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વહેંચણાનો કરાર /વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- એચ- આ કરાર હેઠળ વિચારા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- આઈ- વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસિએશનને સોંપી આપશે.
- જે- એલોટીના એસોસિએશન દ્વારા પ્રમોટરની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

કે- પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાજ) 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 ચુકવવાવાનું ચાલુ રાખશે.

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

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

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

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

સી- એપાર્ટમેન્ટના 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 જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી- એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્ય બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (પાર્ટીશન્સ) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (એપાર્ટમેન્ટ) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

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

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

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

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

૯. કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ એપાર્ટમેન્ટ :- એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :

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

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. ડિક્રેક્ટીબીલીટી : ક્ષતીની જવાબદારી :-

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

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

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસિએશન ઓફ વેલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણી ને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

પ્રમોટર/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસિએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર ગેરેજ બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્ક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરી ના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ માં પ્રવેશ અપાશે.

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

આ બીલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુર્ગભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ 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.

૧૪. જનરલ કોમ્પ્લાયન્સ વીથ રીસ્પેક્ટ ટુ ધી એપાર્ટમેન્ટ: એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

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

એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરાશે.

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

૧૫. કોમ્પ્લાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફિકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના 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 એલોટમેન્ટ નો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

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

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

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 નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે 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 એલોટી એ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. સંપૂર્ણ કરાર :- (Entire Agreement)

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

૨૦. સુધારાનો હકક :- (Right to Amend)

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

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

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

૨૨. રદ કરવું :- (Severability)

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

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

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

૨૪. વધારા ની બાંહેધરી :- (Further assurances)

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થયા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજોની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. અમલ ની જગ્યા :- (Place of execution)

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

૨૬. નોંધણી :-

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

૨૭. નોટીસ : સરનામો ::-

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

એલોટીનું સરનામું -

ઈ-મેઈલ આઈડી.....

પ્રમોટર નું સરનામું -

ઈ-મેઈલ આઈડી

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

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

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

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

૩૦.

તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

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

૩૧

કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)

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

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

--:: એલોટી ::--

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

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી

ફોટો પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ :-

સરનામું :-

(૨) નામ :-

સરનામું :-

--:: પ્રમોટર ::--

(કરાર કરી સહી કરનાર)

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી

ફોટો પર સહી કરવી

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તિ)

(૧) નામ :-

સરનામું :-

(૨) નામ :-

સરનામું :-

-:: પરિશિષ્ટ -૧ (મિલકતનું વર્ણન) ::-

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના, રાજકોટ તાલુકા ના ગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૦૩ તથા ૨૦૪ પૈકીની બીનખેડવાણ અને રહેણાકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા "અંબીકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પ્લોટ નંબર-૨૨+૨૯/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૩+ ૩૦/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૧ તથા પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૩ તથા પ્લોટ નંબર- ૨૪+૨૫+૩૧/૫ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૧૬-૧૪ માંથી ટી.પી. કપાત તથા રોડ ની ગોળાઈ બાદ કરતા જમીન ચો.મી.આ.૭૪૬-૪૭ ઉપર આવેલ "ધનશ્રી-૫" તરીકે ઓળખાતુ બીલ્ડીંગ આવેલ છે. જે સમગ્ર ઈમારત ની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : લાગુ પ્લોટ નંબર-૨૧ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮-૨૯ .

દક્ષિણે : ૧૨-૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮-૨૯ .
(ગોળાઈ સહીત)

પૂર્વ : પ્લોટ નંબર-૨૪+૨૫+૩૧/૨+૪+૬ આવેલ છે.
તે તરફ માપ મીટર ૪૧-૪૩૫

પશ્ચિમે : ૭-૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૪૦-૯૯ છે.
(ગોળાઈ સહીત)

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

"ધનશ્રી-૫" નામના બીલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર, કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....., (બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.) વાળો ફ્લેટ જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

—:: એનેક્ષર —૧ ::—

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણત્ર

—:: એનેક્ષર—૨ ::—

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની ...યાદી

(એપાર્ટમેન્ટ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(સ્પેશીફિકેશન એન્ડ એમીનીટીઝ)

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

- ૧) આર.સી.સી.ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર
- ૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર
- ૩) દરવાજા
- ૪) બારી
- ૫) ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ
- ૬) રસોડા માટેનું ગ્રેનાઈડ ફલેટ 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.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.