<u>વેચાણ કરાર (કબજા રહીત)</u>

ગુજરાત રાજય ના રાજકોટ જીલ્લાના,રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ **સર્વે નંબર–૮૩** પૈકીના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી રામ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નંબર–૬૬** ની જમીન **ચો.મી.૫૧૩–૦૦** માંથી જમીન ચો.મી ૪–૧૪ ગોળાઈ માં બાદ જતા જમીન **ચો.મી.૫૦૮–૮૬** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"સ્વસ્તીક પ્રાઈમ"** નામના રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીગ ના............ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–.........કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી................ નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.
ટી.પી સ્કીમ નંબર–ર (નાનામવા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૪૦૪

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/ લખાવી લેનાર</u> :–

શ્રી .... PAN :
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.........................,
સરનામું : ....
....
....

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર"એલોટી"તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)(તે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેશન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને <u>બીજા પક્ષકાર / લખી લેનાર</u> :–

મેં સ્વસ્તીક ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગદારો.... PAN ADQFS5001G
૧) પુનીત રજનીકાંત મહેતા,
હિન્દુ,ઉ.વ.૩ર,વેપાર,

ર) સુમીત રજનીકાંત મહેતા,
હિન્દુ,ઉ.વ.૩૩,વેપાર,
સરનામુ : ઓમ પ્લેનેટ, ફર્સ્ટ ફલોર,
નિર્મલા કોન્વેન્ટ સ્કુલ ની સામે,
<u>રાજકોટ.</u>

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (પ્રમોટર) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ(એકસપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

....ર

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુકત રીતે"પક્ષકારો"તથા વ્યકિતગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફ્લેટ નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતો અને શરતો એ કરી આપીએ છીએ –

૧. *ગુજરાત રાજય ના રાજકોટ જીલ્લાના,રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ **સર્વે નંબર–૮૩** પૈકીના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી રામ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નંબર–૬૬** ની જમીન **ચો.મી.૫૧૩–૦૦** સહીતનુ મકાન અમારી ભાગીદારી પેઢી **મેં.સ્વસ્તીક ડેવલોપર્સ** એ સબ રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ–૫ મવા ની ૧ નંબરની બુકના નંબર–૮૭૫ તા.૨૫–૦૨–૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી શ્રી સવીતાબેન કેતનભાઈ મારવાડી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. અને ત્યારબાદ અમારી માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલ સદરહુ મકાનને ડીમોલીશ કરી સદરહુ **પ્લોટ નંબર–૬૬** ની જમીન **ચો.મી.૫૧૩–૦૦** માંથી જમીન ચો.મી ૪–૧૪ ગોળાઈ માં બાદ જતા જમીન **ચો.મી.૫૦૮–૮૬** ઉપર રાજકોટ મ્યુની.કોર્પોરેશન એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નંબર–૩૦૮ તા.૦૧–૦૬–૨૦૧૯ મુજબ અને એપ્રુવ્ડ કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ **"સ્વસ્તીક પ્રાઈમ"** નામના રેસીડેન્શીયલ બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરી રહયા છીએ. આમ,ઉપરોકત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી,કબજા ભોગવટા અને સુખાધિકાર ની આવેલ છે.અને તેમાં અમો પ્રમોટર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક,હિત કે હિસ્સો આવેલ નથી.તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે. <u>મેં.સ્વસ્તીક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર થયેલ ભાગીદારી ના દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સતા–અધિકારીની રૂએ આ ડોકયુમેન્ટમાં સહી કરવા સહીતની મને સતા છે.તેવું આથી પાકું વચન,વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.</u>*

૨. *પ્રમોટર આ પરિયોજના/ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરના હકક,ઈલાખા તથા હકક,હિત,સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.તેમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે.*

૩. *પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ /વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે.તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુરી આપેલ છે.તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે.તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં*

..."રેરા"કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

*૪. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી.નંબર–..................તા..............ની નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે **એનેક્ષર–૧** થી રજુ કરેલ છે.*

*૫. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના,નિર્દષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક **શ્રી વિજય પારેખ**(કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **શ્રી સાવન બી** કાકડીયા દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ)એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમો ને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.*

૬. તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે.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 દ્રારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્રારા તપાસવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

*૭. પ્રમોટર દ્રારા સુચવવામાં આવેલ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે. તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતાવાળા દ્રારા મંજુર થયેલ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્રારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદનાર તથા એલોટી દ્રારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર–૨** થી રજુ રાખેલ છે.*

૮. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

....૪

૯. એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી ગુજરાત રાજય ના રાજકોટ જીલ્લાના,રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ **સર્વે નંબર–૮૩** પૈકીના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી રામ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નંબર–૬૬** ની જમીન **ચો.મી. ૫૧૩–૦૦** માંથી જમીન ચો.મી ૪–૧૪ ગોળાઈમાં બાદ જતા જમીન **ચો.મી. ૫૦૮–૮૬** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"સ્વસ્તીક પ્રાઈમ" નામના** રેસીડેન્શીયલ બીલ્ડીગ ના...........ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–.........ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નંબર– .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.........(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ ....) વાળા ફલેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

૧૦. એલોટીને સદરહુ મીલકત તથા તે સાથે કવર્ડ પાર્કીગ / કોમન પાર્કીગ,અગાશી,લીફ્ટ,સ્ટેર,ખુલ્લી જગ્યા સહીત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે.તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે,પરિશિષ્ટ–ર માં એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત 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 નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની,ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

૧૧. પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત 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 નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે ફલેટ(તે સાથે પાર્કીગના સહીયારા હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે.સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

....૫

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 બન્ને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

૧.૧ *આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે.તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે,તથા પરિશિષ્ટ–ર માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવે છે.પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર,સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે.એપાર્ટમેન્ટ ની કિંમતી ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો,એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટ ના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી 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.ર *કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના નકકી થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂા................/–અંકે રૂપિયા....................પુરા થાય છે.જે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે.અને સદરહુ ફલેટ ની સાથે વોશ/બાલ્કની કારપેટ એરીયા ચો.મી..........આપવામાં આવેલ છે.તથા સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.*

૧.૩ *સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે.પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસે થી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી 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.*

....૬

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

રૂા...... .... અંકે રૂપીયા .... .નો........... .... ,...................શાખા........ના ચેક નંબર–...........................તા..............ના રોજ આપેલ છે.

એલોટી બાકી રહેતી અવેજ ની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... (કુલ એમાઉન્ટ ના ૩૦% કરતા વધારે નહીં) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર થયા બાદ ૧૫ દિવસ માં ચુકવવાના રહેશે.

૨. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... (કુલ એમાઉન્ટ ના ૪૫% કરતા વધારે નહીં) ઈમારતનુ અથવા તમોને એલોટ કરવામાં આવેલ ફ્લેટ નુ પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૩. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... (કુલ એમાઉન્ટ ના ૭૦% કરતા વધારે નહીં) સ્લેબ લેવલ સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૪. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... (કુલ એમાઉન્ટ ના ૭૫% કરતા વધારે નહીં) ફ્લેટ ની દિવાલો,પ્લાસ્ટર,બારી બારણા સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૫. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... (કુલ એમાઉન્ટ ના ૮૦% કરતા વધારે નહીં) સેનેટરીંગ ફીટીંગ્સ,સીડી,લીફ્ટ,ફ્લોર લેવલ સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૬. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... (કુલ એમાઉન્ટ ના ૮૫% કરતા વધારે નહીં) પ્લમ્બરીંગ,બહારનુ પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,વોટર પ્રુફીંગ સાથેની અગાશી સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૭. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... (કુલ એમાઉન્ટ ના ૯૫% કરતા વધારે નહીં) લીફ્ટ,પાણીના પંપ,ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન વિ. નુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૮. રૂા...... .. .. અંકે રૂપીયા .... કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યે ફ્લેટ નો કબજો સોપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

...૭

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પધ્ધતિ) :– સદરહુ આ કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને બાકી રહેતી અવેજ ની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ અથવા ડીઝીટલ ટ્રાન્જેકશન દ્રારા કોઈપણ બેન્ક મારફતે (લાગુ પડે તે મુજબ) ***મેં.સ્વસ્તીક ડેવલોપર્સ*** *નામની ભાગીદારી પેઢી ને ચુકવવાના રહેશે.*

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર + ૨–૦૦% મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.

૧.૪ (ખ) સદરહુ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ,જે સમયે એલોટી રકમ ચુકતે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી.,સર્વિસ ટેક્ષ 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 નહીં 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.ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.જોડાણ–"૨"

૧.૬ વેચનારે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ હોય,તે બીલ્ડીગ નુ બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ અધિકારી દ્રારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે.કારપેટ એરીયાની વેચનાર દ્રારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચનાર દ્રારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો વેચનાર નિયમમાં ઠેરાવ્યા પ્રમાણે તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર +૨–૦૦% મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.તથા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. ખરીદનારને વેચાણ કરવા નકકી કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

...૮

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

(એ) ફલેટની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના ફાયદા હેઠળ/કંપની ના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી /ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા 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 સતાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯ (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 સતાધિકારીના બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ 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 સતાધિકારીનું ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

...૯

(૨)એડજસ્ટમન્ટ 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 બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો /માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩)ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયએ અગત્ય નું સત્વ છે.પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય તત્વ છે.પ્રમોટર સમયપત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળયા 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 બીલ્ડીગ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટી ને 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)<u>કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધી પ્રોજેકટ એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેકટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ</u> :-
પ્રમોટર આથી જાહેર કરેલ છે કે, પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફએસઆઈ) ૫૧૩-૦૦ ચો.મી.નું છે.અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓ અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને ૫૧૩-૦૦ ચો.મી.નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રમોટરે તેઓ....

...દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૫૧૩–૦૦ ચો.મી.ની સુચિત ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીને, પ્રમોટર દ્વારા સુચિત એફ. એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને ફલેટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.પ્રયોજકની જ રહેશે.તેવી સમજણથી સદર ફલેટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૫. <u>પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પઝેશન એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી</u> ::–

૫.૧ શેડયુઅલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ એપાર્ટમેન્ટ પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તા.૩૧–૧૨–૨૦૨૩** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાના ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર જે તે સમયના ૯ % ના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો પ્રમોટર ને ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % ના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

૫.૨ સક્ષમ સતાધીકારી 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 પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બીલ્ડીગનું સંપુર્ણ 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... ....૧૧

...મેઈન્ટેનન્સ ની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ,જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા,વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા,વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા 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 દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે ઉપરોકત 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 સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતી તથા નિયમો ના 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 દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ,અલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક,દાવો વિગેરે રહેશે નહીં.અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

....૧૨

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

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે 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. અનામત ની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખ થી **૪૫–** પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. <u>ફેઈલર ઓફ એલોટી ટુ ટેક પઝેશન ઓફ (એપાર્ટમેન્ટ) એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

૬.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી,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.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.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 વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એકી સાથે રકમ **રૂા.............–૦૦ અંકે રૂપીયા ....** પુરા મુજબ વસુલ કરશે.તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) પઝેશન બાય ધી એલોટી

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી 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 પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. <u>રીપ્રેસન્ટેશનસ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્રારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

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

બી– પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

ડી– જમીન,પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ– પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ સતાધીકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્રારા મેળવેલ છે.વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ,જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર ને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ– પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ 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 ઉત્પન થાય.

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

.....૧૪

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 એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

એલ– આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણ ની કોઈપણ નોટીસ સહીત)પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. <u>એલોટી/ પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,</u>

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

બી– એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણના કારણે બીલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી– ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિ તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ,નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે.તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે.તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી– ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્ય બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહીં ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (પાટીશન્સ) ગટર,મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (એપાર્ટેનન્સ) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતિ માં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ– ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં.તથા બીલ્ડીગનો 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 બીલ્ડીગના મોખરા ના ભાગ(ફ્રીડ)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બીલ્ડીગના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરી,એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશન માં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

જી– બીલ્ડીગને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્રારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધીત એલોટી ના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ,પ્રમોટર દ્રારા માંગણી થયેથી દિવસ–૧૫(પંદર)એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ– *સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્રારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટ ના વપરાશ માટે અથવા કોઈ હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા,વોટર ચાર્જ,વિમાના પ્રિમીયમ ની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.*

આઈ– *રેરા નિયમ મુજબના વેચાણ કરાર માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો,અધીકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિગેરે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.*

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

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ને ફલેટની કિંમતની પુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા ના હકક ઈલાખા,ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ,લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી,આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણ માં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ ડીડ) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્રારા સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી તપાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. ડીફેકટીબીલીટી : ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે,વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી,ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના **<u>પાંચ વર્ષ</u>** ની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્રારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ની ખામીને, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય,

૧૧. <u>રાઈટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેકટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ</u> : સંપુર્ણ મેઈટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–,

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે,એસોસીએશન ઓફ વેલોટી (અથવા તેમના દ્રારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્રારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે.તેમજ મેઈટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલી ઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨. <u>રાઈટ ટુ એન્ટર ધી એપાર્ટમેન્ટ ફોર રીપેર :– સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર</u> :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર કોમન પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે.તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરી ના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષ કરવા માટે ફલેટ માં પ્રવેશ અપાશે.

૧૩. <u>યુઝ ઓફ બેઈઝમેન્ટ એન્ડ સર્વીસ એરીયા : પાર્કિંગ તથા સર્વીસનો વપરાશ :</u>

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 મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. <u>જનરલ કોમ્પ્લાયન્સ વીથ રીસ્પેકટ ટુ ધી ફલેટ: ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત</u> :–

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનીકત સતાધીકારીઓના નિયમ નિયમન વિગેરે ના ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના 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 ફલેટમાં 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 વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરાશે.

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

૧૫. <u>કોમ્પલાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફીકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત</u> :–

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

....૧૯

૧૬. <u>પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge)</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી 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 એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હીતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૭. <u>એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ એકટ(ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સંબધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન</u> : –

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

૧૮. <u>બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)</u>

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્રારા 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(પંદર) 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. <u>સંપૂર્ણ કરાર :– (Entire Agreement)</u>

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

૨૦. <u>સુધારાનો હકક :– (Right to Amend)</u>

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

૨૧. <u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબતઃ– (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 સદરહુ જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને ઉદેશ માટે.

૨૨. <u>રદ કરવું :– (Severability)</u>

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને ઓીધીનયમો 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 ઓીધીનયમો 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 પધ્ધીત 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 સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે.ત્યારે પ્રોજેકટમાં ફલેટના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) ના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

...૨૧

૨૪. <u>વધારાની બાંહેધરી :– (Further assurances)</u>

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 <u>કો</u>ઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થયા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજોની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. <u>અમલની જગ્યા :– (Place of execution)</u>

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી 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– રજીસ્ટ્રાર ની કચેરીમાં રજીસ્ટર થયા બાદ જ તે સંપુણ થશે.અને આ કરાર રાજકોટ મુકામે કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૬. <u>નોંધણી :–</u>

એલોટી અથવા/અને પ્રયોજકે આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી 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. <u>નોટીસ : સુચનાઓ ::–</u>

આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રમોટર ને રજીસ્ટર ટપાલ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી,અનડરસર્ટીફીકેટ 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 પત્રવયવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રમોટર અને એલોટી ને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૮. <u>*સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)*</u>

જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્રારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વયવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના દ્રારા આપવામાં આપેલ હોય તેને તમામ ઈરાદા અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯ <u>*સ્ટેમ્પ ડયુટી અને તથા રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp duty and registration)*</u>

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી ની રકમ અને રજીસ્ટ્રેશન ના ચાર્જીસ એલોટી દ્રારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. <u>*તકરારનો નિકાલ :– (Dispute Resolution)*</u>

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) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્રારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧ <u>*કાયદાનો અમલ :– (Governing Law)*</u>

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત 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.

...૨૩

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર .એલોટી (સંયુકત 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 વ્યકિત)

(૧) નામ :–

સરનામું :–

(૨) નામ :–

સરનામું :–

–:: <u>પરિશિષ્ટ –૧ (મિલ્કતનું વર્ણન)</u> ::–

ગુજરાત રાજય ના રાજકોટ જીલ્લાના,રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **નાનામવા** ના રેવન્યુ **સર્વે નંબર–૮૩** પૈકીના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રી રામ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નંબર–૬૬** ની જમીન **ચો.મી.૫૧૩–૦૦** માંથી જમીન ચો.મી ૪–૧૪ ગોળાઈમાં બાદ જતા જમીન **ચો.મી.૫૦૮–૮૬** ઉપર બાંધવા માં આવેલ**"સ્વસ્તીક પ્રાઈમ"**નામના બીલ્ડીગનું બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબ કરેલ છે.સદરહુ બીલ્ડીગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ,સીડી,બે લીફટ,પેસેજ,સીડી તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં લીવીંગરૂમ,ડાઈનીગ રૂમ,કિચન વીથ વોશ,ચાર બેડરૂમ,ચાર ટોયલેટ,બે ડ્રેશ,ટેરેસ સહીત ની એક ફલેટ આવેલ છે.તથા સેકન્ડ ફલોર થી સેવન ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર એક–એક ફલેટ કે જેમાં લીવીગરૂમ,ડાઈનીગ રૂમ,કિચન વીથ વોશ,ચાર બેડરૂમ,ચાર ટોયલેટ,બે ડ્રેશ,એમ મળી કુલ–૭ ફલેટસ આવેલ છે.જે સમગ્ર બીલ્ડીગ ની ચર્તુ દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : પ્લોટ નંબર–૬૫(એફ.પી નંબર–૪૦૫)ઉપર અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૨૧–૩૫ છે.

દક્ષિણે : ૯–૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૨૧–૩૫ છે. (ગોળાઈ સહીત)

પૂર્વ : ૭–૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૨૪–૪૦ છે. (ગોળાઈ સહીત)

પશ્ચિમ : ૧૨–૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૨૪–૪૦ છે. (ગોળાઈ સહીત)

–:: **<u>પરિશિષ્ટ –૨ (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)</u>** ::–

"સ્વસ્તીક પ્રાઈમ"નામના બીલ્ડીગના ....ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નંબર–.......... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........(બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..........) છે તે ફલેટની ચર્તુ દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

...૨૫

–:: એનેક્ષર –૧ ::–

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર–૨ ::–

સેનેટરી,ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(સ્પેશીફીકેશન એન્ડ એમીનીટીઝ)

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

૧) આર.સી.સી.ફ્રેમસ્ટ્રકચર તથા બહારની દિવાલોમાં એકસ્ટસરીઅર પેઈન્ટસ તથા અંદરની દિવાલો માં રોગા તથા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.

૨) પાણી જનરલ કોમન બોરવેલ ની સગવડતા તથા ઉપર નીચે પાણીના ટાંકા

૩) દરવાજા – ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ડોર ફલસ ડોર ફીટીંગ સાથે.

૪) બારી – પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનયમ સ્લાઈડીંગ વીન્ડો

૫) ફલોરીગ ટાઈલ્સ – સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

૬) ફ્રીઝ તથા આર.ઓ માટે જરૂરી ઈલેકટ્રીક તેમજ પ્લમબરીંગ પોઈન્ટ

૭) બાથરૂમ/ટોયલેટમાં લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સારી ગુણવતાના બાથરૂમ ફીટીંગ્સ.

૮) સારી ગુણવતાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપની ના આઈએસઆઈ માર્કાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ,તથા બાથરૂમ માં ગરમ પાણી માટે સીપીવીસી પાઈપ તથા સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી,

૯) સારી ગુણવતાવાળા આઈએસઆઈ માર્કાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા મોડયુલર સ્વીચીઝ

૧૦) સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

૧૧) સોલાર–હિટર–બીલ્ડીંગ ના ટોપ ઉપર સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનુ આઈએસઆઈ માર્કા વાળુ

૧૨) સીકયુરીટી –સીસીટીવી કેમેરા થી સુરક્ષીત.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

–:: એનેક્ષર–૩ ::–

ફલોર પ્લાન

૧.૬ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી(રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.)દ્રારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્રારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્રારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે.જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠેરાવ્યા પ્રમાણે જે તે સમયના રાષ્ટ્રીકૃત બેંક ના વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ 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.