

--:: વેચાણ કરાર(કબજા વગર) ::--

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં સમાવિષ્ટ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૩/૧ પૈકી બીનખેતી જમીનના પ્લોટ નં.૨૨ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૪ ના એફ.પી. નં.૪૬૩ ની જમીન ચો.મી. આ.૫૫૦-૦૦ ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુવાળી "અરનવ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.૧૦૧ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૧૮૫-૫૫ તથા કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૧૫૫-૩૦, વોશીંગ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૫-૫૫, પોર્ચ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૭-૧૭ નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

.....

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર ::--

શ્રી.....,

ધર્મે:હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., વ્યવસાય:-,

રહે.....

.....તે ફ્લેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ **પ્રથમ પક્ષકાર " એલોટી "** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર ::--

અરનવ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી PAN : ABHFA 9039 P

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી અજયકુમાર હંસરાજભાઈ ધીંગાણી,

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો: વેપાર,

રજી.ઓફીસનું સરનામું : ૪૦૨, સીધી વિનાયક એપાર્ટમેન્ટ,

શીવસંગમ સોસાયટી, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

.....તે ફ્લેટ વેચનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ **બીજા પક્ષકાર(Promoter)** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફ્લેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ લખી આપીએ છીએ :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં સમાવિષ્ટ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૩/૧ પૈકી બીનખેતી જમીનના **પ્લોટ નં.૨૨** જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૪ ના એફ.પી. નં.૪૬૩ ની જમીન **ચોરસ મીટર આ.૫૫૦-૦૦** પ્રમોટર્સ/વિકાસકર્તા **અરનવ એન્ટરપ્રાઈઝ** ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૫૪૨ તા.૦૬/૦૬/૨૦૧૭ ના શ્રી ધનજીભાઈ રાજાભાઈ રાઠોડ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.ત્યારથી સદરહું પ્રોજેક્ટવાળી જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટરના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવતા અને માલિકીની આવેલ છે.તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી.સદરહું મિલ્કતનું વર્ણન(જેને હવે પછી પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ-એ માં આપેલ છે.
- (૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે મિલ્કત સંબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.તેમાં **ફર્સ્ટ ફ્લોર થી એઈટ ફ્લોર** સુધી દરે ફ્લોર ઉપર એક ફ્લેટ મળી **કુલ ૮ ફ્લેટ**નું બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું લો-રાઈઝ બીલ્ડીંગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટર **"અરનવ એપાર્ટમેન્ટ"** નામ આપેલ છે.
- (૩) પ્રમોટરએ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. ની બાંધકામ પરવાનગી નં.૨૮૯ તા.૦૨/૦૭/૨૦૧૮ થી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી મેળવેલ છે તેમજ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાંધકામ પરવાનગીથી મંજૂરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન માં " રેરા " કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.
- (૪) સદરહું પ્રોજેક્ટ(પરિયોજના)ની વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Other/..... તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડેલ છે.
- (૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ **શ્રી જવાહર મોરી** તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર **શ્રી કલ્પેશ જીવાણી** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૬) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા

મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામા ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે ની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફ્લેટના બિલ્ડીંગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-૨ મા 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 કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

(૯) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી " અરનવ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.૧૦૧ વાળો ફ્લેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(૧૦) એલોટીને " અરનવ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.૧૦૧ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૧૮૫-૫૫ તથા કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૧૫૫-૩૦, વોશીંગ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૫-૫૫, પોર્ચ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૭-૧૭ તે સાથે કર્વડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ,સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-" એ " માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-" બી " મા ફ્લેટનુ સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.શેડ્યુલ-"સી" માં આ બીલ્ડીંગના ફ્લોર પ્લાનનુ સંપૂર્ણ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્યનું ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, કોમન એરીયા વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાની બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતિ પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કિંગના સહિયારા હકક સહિત)

વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નં. " ૧૦ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ રેરા કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૮૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

—: શરતો :—

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-નં. "૧૦" મા દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બીલ્ડીંગ નું શેડયુલ-એ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-"બી" મા ફ્લેટના ફ્લોર પ્લાન નું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન(સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ ના કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૧૫૫-૩૦ ની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.....-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે. સદરહુ ફ્લેટની સાથે બાલ્કની/વરંડા જેનો એરીયા ચો.મી.૭-૧૭ તથા વોશીંગ એરીયા ચોરસ મીટર આ.૫-૫૫ આપવામાં આવેલ છે તેની સુવાંગ માલિકી તથા કબજો ભોગવટો તમો એલોટીનો રહેશે. તેની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટી પાસેથી વસુલ કરવામાં આવેલ નથી. તેવી જ રીતે સદરહુ ફ્લેટની સાથે સહીયારા કોમન પાર્કીંગની સગવડતા આપવામાં આવેલ છે તેની પણ કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો

વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલાં/કરતી વખતે રૂા..... અંકે રૂપિયા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

રૂા. પૈસા વિગત
.....–૦૦ બેંકના ચેક નં.....
તા..... થી મળેલ છે.

અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :- ચુકવણીની પધ્ધતિ :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુબજ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અસર-પરસ ની સમજૂતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અવા (લાગુ પે તે મુજબ) " અરનવ એન્ટરપ્રાઈઝ " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. **પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.**

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

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે એનેક્ષર–"૨" માં આપેલ છે પરંત, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મયાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે જે તે સમયના રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકના વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪) મા કબુલ કયા મુજબ કરવામા આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે:-

(એ) ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, **ઓપન તથા** ક્વર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (ફ્લેટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :- પ્રમોટરએ 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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) TIME ESSENCE :- સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો 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 (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો ફ્લેટ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :-

પ્રોજેક્ટ/ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નું બાંધકામ :-

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

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નાં કબ્જાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID (FLAT)APARTMENT :-

પ્રમોટર ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો **તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૧** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર જે તે સમયના **૮%** ના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર વેચાણ રદ

કરવા ન માંગે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી જે તે સમયના ૯% ના વ્યાજ દર મુજબ એલોટીએ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩(ત્રણ)મહિનાની અંદર ફ્લેટનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ આપી કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ)વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર)દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ બાકી રહેતા હપ્તાઓ તથા વ્યાજ ન ચુકવે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫—(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમા થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF FLAT(APPARTMENT) :-

એલોટીની ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુતી, બાહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી—૧૫(પંદર) દિવસમા ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખથી ૧૫(પંદર)દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી

કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર સ્વતંત્ર તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ 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 વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળ ના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર આપ્યે એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી ફ્લેટ હોલ્ડરના ખર્ચે કરાવી આપવા માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે. (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

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

(સી) ફ્લેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેના ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એલોટી સમગ્ર બિલ્ડીંગ કે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બીલ્ડીંગના બહારના હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં

બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી સદરહું બીલ્ડીંગમા ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) ફ્લેટને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફ્લેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ ની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECTLIABILITY : ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર એટલે કે માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES
SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જસની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)મા દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સદરહું " અરનવ એપાર્ટમેન્ટ " બીલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળીના પેનલ બોર્ડ-મીટરો તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT(APARTMENT) :-

ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

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

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :-

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

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવો ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-

સંબંધીત રાજ્યના ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) ઓનરશીપ કાનુન :-

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

(૧૮) BINDING EFFECT : બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યા થી સંબંધીત 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 જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીના બુકીંગ(અરજી)ને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT : સંપૂર્ણ કરાર :-

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત:-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજૂતી કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના એલોટી(ખરીદનાર)ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કરેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY : અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ

થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ:-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE : વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને 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 થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PALCE OF EXECUTION : સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :- એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES : સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :- શ્રી
ઠે.....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- અરનવ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી

રજી.ઓફીસનું સરનામું : ૪૦૨, સીધી વિનાયક એપાર્ટમેન્ટ,

શીવસંગમ સોસાયટી, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

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

(૨૮) JOINT ALLOTES : સંયુક્ત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલાવવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION : વિવાદનો ઉકેલ :-

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

(૩૧) GOVERNING LAW : શાસન વ્યવસ્થા :-

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

(૩૨) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ નો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

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

રાજકોટ તા...../૦૧/૨૦૨૦

—:: એલોટી ::—

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

.....

ફોટો

(.....)

સાક્ષીની સહી:—

૧.....

(.....)

ઠે.....

૨.....

(.....)

ઠે.....

—:: પ્રમોટર ::—

(કરાર કરી સહી કરનાર)

..... ફોટો

(.....)

સાક્ષીની સહી:—

૧.....

(.....)

ઠે.....

૨.....

(.....)

ઠે.....

—:: શેડ્યુલ — એ ::—

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં સમાવિષ્ટ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૦૩/૧ પૈકી બીનખેતી જમીનના પ્લોટ નં. ૨૨ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪ ના એફ.પી. નં. ૪૬૩ ની જમીન ચો.મી. આ. ૫૫૦—૦૦ ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુવાળી " અરનવ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત આવેલ છે. તેમાં ફર્સ્ટ ફ્લોર થી એઈટ ફ્લોર સુધી દરે ફ્લોર ઉપર એક ફ્લેટ મળી કુલ ૮

ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેમાં દરેક ફ્લોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું બીલ્ડીંગ ની ચર્તુ: સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- ૧૨-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- અન્યની મિલકત આવેલ છે.

પૂર્વે :- અન્યની મિલકત વચ્ચેના ભાગે ૮-૧૫ મીટરનો રોડ તથા અન્યની મિલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- પ્લોટ નં. ૨૨ પૈકીની યુ.એલ.સી. એકટ અન્વયે સંપાદિત જમીન આવેલ છે.

-:: ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ::-

કર્વર્ડ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી તથા પેસેજ નું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

-:: ફર્સ્ટ ફ્લોર થી એઈટ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ::-

દરેક ફ્લોર ઉપર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન/સ્ટોર, ચાર બેડરૂમ, ચાર ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ મુજબનો એક ફ્લેટ મળી કુલ ૮ (આઠ) ફ્લેટ અને છેલ્લા માળ ઉપર કોમન સીડી તથા લીફ્ટ રૂમ અને ખુલ્લી અગાશી સહીતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

-:: શેડ્યુલ - બી ::-

(ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન/વર્ણન)

સદરહું પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ " અરનવ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૧ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસ મીટર આ. ૧૮૫-૫૫ તથા કારપેટ એરીયા ચોરસ મીટર આ. ૧૫૫-૩૦, વોશીંગ એરીયા ચોરસ મીટર આ. ૫-૫૫, પોર્ચ એરીયા ચોરસ મીટર આ. ૭-૧૭ છે. સદરહું ફ્લેટની ચર્તુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- આવેલ છે.

દક્ષિણે :- આવેલ છે.

પૂર્વે □ :- આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- આવેલ છે.

-:: શેડ્યુલ - સી ::-

(સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)

સદરહું પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ " અરનવ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

૧. પરિશિષ્ટ—એ માં દર્શાવેલ મિલ્કતની જમીન.
૨. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં કોમન ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ.
૩. પાણીના ટાંકા.
૪. ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ, ગટર.
૫. બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
૬. પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોર તથા સબમર્શીઅલ પંપ.
૭. બીલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.
૮. જનરેટર, સી.સી. ટીવી કેમેરા, સોલાર વોટર હીટર.

—:: એનેક્ષર — ૧ ::—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—:: એનેક્ષર — ૨ ::—

(બીલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

સદરહું ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા **(Standard)**

પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં□

- ૧: આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર,
- ૨: બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
- ૩: દરવાજા :- પ્લેન ફલશ ડોર
- ૪: બારી :- એલ્યુમીનીયમ બારી
- ૫: ફ્લોરીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળી વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
- ૬: કિચન :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીક ની સાથે
તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ
તથા આર.ઓ. પ્લાન્ટ માટેનો પોઈન્ટ
તથા ચીમની માટેનો પોઈન્ટ
- ૭: બાથરૂમ :- લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળી ટાઈલ્સ
તથા સેનેટરીવેર્સ
- ૮: પ્લમ્બીંગ :- સી.પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ
- ૯: ઇલેક્ટ્રીક :- કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ તથા મોડ્યુલર સ્વીચ

૧૦: લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

તદ ઉપરાંત બીલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

—:: એનેક્ષર — ૩ ::—

બીલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

ઉપરોક્ત ફ્લેટ નો આ વેચાણ કરાર (કબજા વગર) અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વિના, બીનકેફે, શુધ્ધબુધ્ધીથી, સાવધાનીથી તમારા જોગના આ વેચાણ કરારમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજૂર બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ તા...../૦૧/૨૦૨૦

અત્ર.....મતુ અત્ર.....શાખ

..... ૧.....

(અજયકુમાર હંસરાજભાઈ ધીંગાણી)તે

અરનવ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ૨.....

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર