ॐ

–:: કબ્જા રહિતનો વેચાણ કરાર ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૦૦ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી "અંબિકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારની જમીનના પ્લોટસ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬–મવડી (ડ્રાફ્ટ), ઓ.પી. નં. ૧૧, એફ.પી. નં. ૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧૦૪ થી પ્લોટ નં. ૧૦૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૮–૬૯ (ટી .પી. કપાત જમીન ચો.મી.આ. ૦–૭૩ ત્યારબાદ બાકી રહેતી બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૭–૯૬) ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના લો–રાઈઝડ બિલ્ડીંગ જે **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારત માંહેથી **......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... તથા ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે. તે ફલેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ – ૧૯૭૩ હેઠળ કબ્જા રહિત વેચાણ કરાર.

::

કુલ વેચાણ કિંમત રકમ રૂા...................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા.

::

રેરા રજી. નં. ....

::

શ્રી ...., (Pan No………………………..)
ધર્મે–.........., ઉ.વ.–........., વ્યવસાય–......, (Aadhar No……………………)
રહે. ....
....

.... <u>તે ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં. ૧</u>

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં. ૧" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>જોગ લખી આપનાર</u> ::–

<u>શ્રી કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :</u>

(Partnership Firm PAN No.ADRFS8823R)

(૧) કિશોરકુમાર મગનભાઈ મકવાણા, (Aadhar No.3627 7908 4454)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૮, વ્યવસાય–વેપાર,

(૨) પરેશભાઈ દેવજીભાઈ વીરોજા, (Aadhar No.9872 7168 1959)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૯, વ્યવસાય–વેપાર,

(૩) રેનિશકુમાર મુળજીભાઈ લાલકીયા, (Aadhar No.8250 3690 3144)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૩, વ્યવસાય–વેપાર,

(૪) વિજય મગનભાઈ મકવાણા, (Aadhar No.7979 1346 9230)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૪, વ્યવસાય–વેપાર,

(૫) મુળજીભાઈ પ્રેમજીભાઈ લાલકીયા, (Aadhar No.4971 9635 1182)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૫૫, વ્યવસાય–વેપાર,

..૨..

(૬) જીતેન્દ્ર વૃજલાલ હીરપરા (HUF), (Aadhar No.3626 1986 2509)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૨, વ્યવસાય–વેપાર,
(૭) રવિકુમાર રમણીકભાઈ કારાવડીયા, (Aadhar No.2356 8266 2968)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૨૭, વ્યવસાય–વેપાર,
(૮) રોયલ દિપકકુમાર ભાલોડીયા, (Aadhar No.6277 8301 7278)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૨૦, વ્યવસાય–વેપાર,
(૯) અતુલ અશોકભાઈ ભાલોડીયા, (Aadhar No.8405 2980 7162)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૨, વ્યવસાય–વેપાર,
(૧૦)મીતેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ ધરસંડિયા, (Aadhar No.3998 5659 5577)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૭, વ્યવસાય–વેપાર,
(૧૧)નીશીતકુમાર ડાયાલાલ ધરસંડિયા, (Aadhar No.4939 2605 7651)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૭, વ્યવસાય–વેપાર,
(૧૨)અમીશકુમાર જીવનલાલ પટેલ, (Aadhar No.3731 6629 2242)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૨, વ્યવસાય–વેપાર,
(૧૩)પ્રકાશકુમાર વિઠ્ઠલભાઈ વાછાણી, (Aadhar No.8759 9035 8715)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૮, વ્યવસાય–વેપાર,
(૧૪)શાંતીલાલ જેરાજભાઈ જાવિયા, (Aadhar No.6799 0030 9118)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૫૧, વ્યવસાય–વેપાર,

રહે.(ઠે.) પ્લોટ નં. ૧૦૪ થી ૧૦૬, શ્રી દર્શન એવન્યું, ઈશાન ફ્લેટની પાસે, શીવ મંદિર અને ૬૦' ફુટ રોડની વચ્ચે, અંબિકા ટાઉનશીપ, મવડી, રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ..... તથા .... જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજ્જે.

.... <u>તે વેચનાર / પ્રમોટર્સ / પક્ષકાર નં. ૨</u>

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં. ૨" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબ્જા રહિતનો વેચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(એ) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૦૦ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી "અંબિકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારની જમીનના પ્લોટસ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬–મવડી (ડ્રાફટ), ઓ.પી. નં.૧૧, એફ.પી. નં.૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧૦૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭ તથા પ્લોટ નં.૧૦૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭ તથા પ્લોટ નં.૧૦૬ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૭૪–૩૫ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૮–૬૯ જે શ્રી કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ રાજકોટ સબ રજી. કચેરીના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૬૩૭૮, તા.૨૦/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજથી અતુલ જેન્તીલાલ તન્ના પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે ગામ નમુના નં. ૨ ના અનુક્રમ નં.૩૩૫૩, તા. ૨૮/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજથી અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામની નોંધ પડેલ ત્યારથી સદરહું પ્લોટસ જે અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે અને ખાતે આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોકત દર્શાવેલ પ્લોટ નં. ૧૦૪ થી ૧૦૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૮–૬૯ નું એમોલગેશન કરતા ટી.પી. કપાત જમીન ચો.મી.આ. ૦–૭૩ બાદ બાકી રહેતી ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૬૦૭–૯૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનું લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ બનાવવાનું આયોજન કરતા રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૯૬૪, તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજથી શ્રી કન્સ્ટ્રકશનના નામની બાંધકામ પરવાનગીપત્ર, એમોલગેશન કમ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ. સદરહું મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ એક ઈમારતમાં કુલ પાંચ માળ તથા એક માળે ચાર ફલેટ એમ કુલ વીસ (૨૦) ફલેટસની એક બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ. અને સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** નામ આપેલ છે.

(બી) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છીએ. તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હિત સબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **પાંચ (૫) માળના** સિંગલ ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે ઈમારતના સંકુલને **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(સી) પ્રમોટર પરિયોજના/ પ્રોજેકટના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૬૪, તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજથી મંજુરી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે. તથા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની પ્રાપ્ત થયેલ **એફ.એસ.આઈ. ૨–૭૦૦** છે. તથા સદરહું બાંધકામમાં વપરાશમાં લેવામાં આવતી **એફ.એસ.આઈ. ૨–૨૪૩** છે. આમ બાકી રહેતી વધારાની કે ભવિષ્યમાં પણ વધારો થતી એફ.એસ.આઈ. જેનો અમો પ્રમોટર તરીકેના અમારા તમામ પ્રકારના વપરાશના હકકો જતા કરીએ છીએ. જેના તમામ હકકો અમો એસોસીએશન ઓફ એલોટી (ખરીદનાર) ની તરફેણમાં રૂપાંતર કરીએ છીએ.

(ડી) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ. આ સાથે **એનેક્ષર–૧** માં રજુ છે.

(ઇ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર **શ્રી ભાવેશ પટેલ** તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર **શ્રી સંજય ઉજીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એફ) તદ્ઉપરાંત જે જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થીતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જી) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એચ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

..૪..

(આઈ)પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય એલોટીએ **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** તરીકે ઓળખાતા રેસીડેન્ટીઅલ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેથી **......... ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.......,** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** તથા ખુલ્લી ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. .... તથા ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....** છે. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(જે) એલોટીને**"શ્રી દર્શન એવન્યું"** તરીકે ઓળખાતા રેસીડેન્ટીઅલ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેથી **......... ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.......,** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** તથા ખુલ્લી ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. .... તથા ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....** છે. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે. તે ફલેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–એ માં આપેલ છે.

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

(કે) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, 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 બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી 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 અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સ્થાનીક સત્તાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડિઝાઈન, ડીટેઈલ્સ, સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટરેશન પ્લાન

કરવા તેમજ સદરહું મિલ્કતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિક છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સત્તાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

..૫..

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–જે માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટવાળી સમગ્ર મિલ્કતનું શેડયુલ–એ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા શેડયુલ–બી માં સદરહુ ફલેટની માપ સાઈઝ તથા ચર્તુસીમા આપવામાં આવેલ છે. શેડયુલ–સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી 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 થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) સદરહુ **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** ના **.......... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. **.........** તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** તથા ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે. તે ફલેટની કુલ અવેજની રકમ રૂા....................../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા) થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪/એ)એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% થી વધારે નહી.) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

ચુકવણી પધ્ધતી (MODE OF PAYMENT) :–

૧) કુલ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૨) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૩) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૪)	કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફ્લેટ વાળા બિલ્ડીંગની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓના કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

..૬..

૫)	કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ, સદરહુ ફલેટના માળના લેવલ સુધી તેમજ બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ, વોટર પ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ ફલેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૬)	કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી જે પ્રમોટરને સદરહુ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગની લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જેમાં આ ફલેટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

૭)	કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ ફલેટનો કબ્જો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબ્જા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ કે મકાન વપરાશનો દાખલો મળ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય માર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"શ્રી કન્સ્ટ્રકશન"** રાજકોટના નામથી ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં વિલંબ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ, એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે સારી ગુણવતાની ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ

ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

..૭..

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

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત એપાર્ટમેન્ટને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ 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 સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનીશીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાયતો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT) :–

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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) સમયએ અગત્યનુ સત્વ છે. (TIME IS ESSENCE) :–

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

..૮..

પરંતુ જો ફલેટનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી 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) પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ (CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT) :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એસ.આઈ., એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચીત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

(૫) ફલેટના કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતી (PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION) :–

(૫.૧) (SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT) :–

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તા..................... નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાના ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલનમાં 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 ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીશીપલ અથવા સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવી, અને ફલેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

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

..૯..

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 વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોયતે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં 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, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

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

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે 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. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) એલોટી (ફલેટ)નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા (FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)) :–

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે એને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જશે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં 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 મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

..૧૦..

(૬.૨) એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત (POSSESSION BY THE ALLOTTEE) :–

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી (REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER) :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ, જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર 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) પ્રમોટર આ પ્રોજકેટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

(કે) પ્રમોટર, સરકારી માંગણું, કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/ અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની 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 અવજ્ઞાના કારણે ફલેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી સમારકામ કરી સારી સ્થીતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી ફલેટની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થીતીમાં રાખશે.

(ઇ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ફલેટનો ટેકા, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી, ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટમાં મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા એપાર્ટમેન્ટના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) ફલેટને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા વાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

..૧૨..

(આઈ) ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, જમીનને લગતા દસ્તાવેજ, લે–આઉટ પ્લાન, બીનખેતી હુકમ, વિગેરે કાગળોનુ તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું ફલેટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફર્નીચર, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર, ડીઝાઈન, ફીટીંગ્સ અંગે એલોટી આ ફલેટ ખરીદ કરવાનુ નકકી કરેલ છે. તેથી તે અંગે એલોટીને કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી.

(જે) એલોટીએ ફલેટમાં ટયુશન કલાસીઝ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા/વ્યવસાય ચલાવી શકશો નહીં કે વિદ્યાર્થીને ભાડે આપી શકશે નહીં. પરંતુ ફકત ફેમીલી સાથે રહેતા હોય તેવી વ્યકિત ને જ ફલેટ ભાડે આપવાનો રહેશે જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે જે એલોટી કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(કે) પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ ઓનર્સ ડેકલેરેશનનું એલોટીએ પાલન કરવાનુ રહેશે અને એસોસીએશનમાં એક સભ્ય દરજજે જાડાવવા એલોટી આથી સહમત થાય છે અને આ ફલેટ વાળા બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી જે અંગે એલોટી પાકી ખાત્રી સાથે સહમતી આપે છે.

(૯) ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત (CONVEYANCE OF THE SAID FLAT) :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્‌ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) ક્ષતીની જવાબદારી (DEFFECT LIABILITY) :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની ૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય 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 હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

..૧૩..

(૧૧) સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક (RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES) :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર (RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS) :–

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

(૧૩) સર્વિસનો વપરાશ (USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA) :–

"શ્રી દર્શન એવન્યું" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત (GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT) :–

(એ) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફલેટમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં 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 મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરેશે.

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

..૧૪..

(૧૫) એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત (COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATION, ETC. BY ALLOTTEE) :–

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 બાહેંધરી લે છે કે, આ ફલેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં (PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE) :–

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે હોય છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન (APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)) :–

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) બંધનકારક અસર (BINDING EFFECT) :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ શેડયુલ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે 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 એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર (ENTIRE AGREEMENT) :–

આ કરારને તેના શેડયુલ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર

વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હકક (RIGHT TO AMEND) :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

..૧૫..

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત (PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE) :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત (SEVERABILITY) :–

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

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી (MATHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT) :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) વધારાની ખાત્રી (FURTHER ASSURANCE) :–

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 સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજો સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ (PLACE OF EXECUTION) :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર

કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ 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.

..૧૬..

(૨૭) સુચનાઓ (NOTICES) :–

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

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

(૨૮) સંયુકત એલોટી (JOINT ALLOTTEES) :–

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ (DISPUTE RESOLUTION) :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા (GOVERNING LAW) :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના 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.

આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

– :: શેડયુલ–'એ' મિલકતનું વર્ણન :: –

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૦૦ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી "અંબિકા ટાઉનશીપ" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારની જમીનના પ્લોટસ પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬–મવડી (ડ્રાફટ), ઓ.પી. નં.૧૧, એફ.પી. નં.૧૧ ના પ્લોટ નં. ૧૦૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭ તથા પ્લોટ નં.૧૦૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭ તથા પ્લોટ નં.૧૦૬ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૭૪–૩૫ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૬૦૮–૬૯ ઉપર આવેલ લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ જે **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** ના નામે ઓળખાતા પ્રોજેકટનું બાંધકામ નીચે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

..૧૭..

બાંધકામનુ વર્ણન :–

<u>ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં</u> :–

કવર્ડ પાર્કિંગ, પેસેજ, સીડી તથા લીફટનું બાંધકામ કરેલ છે.

<u>ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોરમાં</u> :–

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ **તથા,**

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, વોશ બેસીન, સી.બી., પોર્ચ એવુ એક યુનીટ **તથા,**

લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ, સી.બી., પોર્ચ એવા એક યુનીટ **તથા,**

સીડી, લીફટ, પેસેજ એમ એક માળ ઉપર ચાર યુનીટ મળી કુલ ઈમારતમાં ૨૦ (વીસ) ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે.

જે રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્રારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી મુજબ સમજવાનું રહેશે.

એમ ઉપરોકત વિગતે સમગ્ર ઈમારતમાં કુલ વીસ (૨૦) ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે સમગ્ર ઈમારત **"શ્રી દર્શન એવન્યું"** ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં. ૧૦૩ આવેલ છે.
દક્ષિણે :– લાગુ ૧૮ (એ) ગાર્ડન આવેલ છે.
પુર્વે :– લાગુ ૨૨ (એ) કોમ. સેલ (સાર્વજનીક) આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

– :: <u>શેડયુલ–'બી' ફલેટની વિગત</u> :: –

"શ્રી દર્શન એવન્યું" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... તથા ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે. તે ફલેટ તથા તેને લાગુ ટેરેશ **ચો.મી.આ........** છે. તે ફલેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે, જે ફલેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :–

ઉતરે :– ....

દક્ષિણે :– ....
પુર્વે :– ....
પશ્ચિમે :– ....

– :: એનેક્ષર–૧ :: –

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

– :: શેડયુલ–'સી' :: –

"શ્રી દર્શન એવન્યું" તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતમાં જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ દિવાલો, ગટર કનેકશન, પાણી માટેના ટાંકાઓ, સોલાર વોટર હિટર સીસ્ટમ, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ધારકો વચ્ચે સહિયારી અને મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ **'શ્રી દર્શન ઓનર્સ એશોસીએશન'** ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને શ્રી દર્શન એવન્યુંના હાલ તથા ભવિષ્યના તમામ ફલેટ ધારણકર્તા વ્યકિતઓએ સભ્ય બનવુ ફરજીયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી. ના નીતી નીયમોનુ પણ પાલન કરવાનુ રહેશે. આ શેડયુલ–'સી' માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેકે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો કબ્જા રહિતનો વેચાણનો કરાર અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, કોઈપણ જાતની શેહ શરમ કે દબાણને વશ થયા વગર ઉપર મુજબની સુથીની રકમ સ્વીકારી રાજીખુશીથી લખી આપેલ છે જેની ખાત્રી બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂ માં નીચે અમારી સહીઓ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ–વારસોને કાયમી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

રાજકોટ,

તા..................

અત્રે:::મતુ અત્રે::શાખ

.... ૧..

(..)
તે શ્રી કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે
(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં. ૨) ૨..

....

(..)
તે શ્રી કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે

(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં. ૨)