સાટાખત કરાર (કબજા રહિત)

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૨ પૈકી ની જમીન બિનખેડવાણ થતા અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૭૪–૯૪ (સીટી સર્વે વોર્ડ નં.નાનામવા સીટી સર્વે નં.૧૯૪૮ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૭૧–૬૬) તથા પ્લોટ નં.૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૯–૧૮ (સીટી સર્વે વોર્ડ નં.નાનામવા સીટી સર્વે નં.૧૯૪૭ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૫–૯૨) એમ કુલ જમીન ચો.મી.૭૭૪–૩૭ માંહેથી ટી.પી. કપાત ની જમીન ચો.મી.આ.૪૫–૬૬ બાદ કરતા જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૭૨૮–૭૧ ઉપર આવેલ "PRINCESS CROWN" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેના .... ફલોર ઉપર આવેલ શોપ/ઓફીસ નં.......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ......... છે તે ફલેટનો ઓનરશીપનાં ધોરણે કબજા રહીત સાટાખત કરાર.

રૂા.,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા.............લાખ પુરામા

RERA Reg. No...

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના રિવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૭૩ તા.૧૯/૦૭/૨૦૨૩

શ્રી
ધર્મે :– ...., ઉ.વ.આ..... ધંધો : ....,
રહે. .... રાજકોટ.

<u>– :: તે મિલ્કત ખરીદનાર :: –</u>

<u>જોગ લખી આપનાર</u>
શ્રી રવિન્દ્રભાઈ ઈન્દુકુમાર ભટ્ટ, (પાન નં........................)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : , ધંધો : વેપાર,
રહે.

<u>– :: તે મિલ્કત વેચનાર :: –</u>

("શોપ/ઓફીસ વેચનાર" એ સંજ્ઞામાં તેઓ જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર, મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત તમો મિલ્કત ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહીત સાટાખત કરારથી લખી આપી બંધાઉ છું કે,

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, શહેર રાજકોટના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૨ પૈકી ની જમીન બિનખેડવાણ થતા અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૭૪–૯૪ (સીટી સર્વે નં.૧૯૪૮ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૭૧–૬૬) અમો વેચનાર જોગ રજી. બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૫૯ તા.૨૧/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ શ્રી ધીરજબેન ઈન્દુકુમાર ભટ્ટએ બક્ષીસ આપેલ તથા પ્લોટ નં.૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૯–૧૮ (સીટી સર્વે નં.૧૯૪૭ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૫–૯૨) અમો વેચનાર જોગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૩૯ તા.૨૦/૦૬/૧૯૯૮ ના રોજ શ્રી રવિન્દ્રભાઈ ઈન્દુકુમાર ભટ્ટ તથા બેબીલેન્ડ હોસ્ટેલ તથા સ્કુલના નાથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર શ્રી રાજેન્દ્રભાલ ઈન્દુકુમાર ભટ્ટ પાસેથી ખરીદ કરેલ ત્યારથી સદરહું મિલ્કત અમો વેચનારની માલીકીની અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત પ્લોટસની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનુ નકકી કરતા અમોએ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રિવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૩ તા.૧૯/૦૭/૨૦૨૩ થી કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ અને તે મુજબ કોમર્શીયલ હેતુ માટે બિલ્ડીગનું બાંધકામ અમોએ શરૂ કરેલ છે. સદરહું એપુવ્ડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ સદરહું પ્લોટસની જમીન ઉપર આવેલ બિલ્ડીગના વાણીજય હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૩ તા.૧૯/૦૭/૨૦૨૩ ના બાંધકામ એપુવ્ડ પ્લાન મુજબનું સદરહું બાંધકામ કરેલ તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીગને **"PRINCESS CROWN"** નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ, ઉપરોક્ત મિલ્કત અમોની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત 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/બાંધકામી પરવાનગી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે. તેમજ સમક્ષ ઓથોરીટીએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુરી આપેલ છે, તથા પ્રમોટર બાહેંધરી 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 નહિં કરે.

(૪) પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર નં.............. તા............ ની નકલ રજુ કરેલ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકશ્રી (કન્સ. એન્જી.)તથા સ્ટ્રકચર એન્જી.શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે....) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારાઆપવમાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે..... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવે પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સતાવાળા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ થયેલ છે. ખરીદ થનાર તથા એલોટી દ્વારા શોપના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો રજુ રાખેલ છે.

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

(૯) એલોટીએ ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, શહેર રાજકોટના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૨ પૈકી ની જમીન બિનખેડવાણ થતા અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૭૪–૯૪ (સીટી સર્વે વોર્ડ નં.નાનામવા સીટી સર્વે નં.૧૯૪૮ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૭૧–૬૬) તથા પ્લોટ નં.૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૯–૧૮ (સીટી સર્વે વોર્ડ નં.નાનામવા સીટી સર્વે નં.૧૯૪૭ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૫–૯૨) એમ કુલ જમીન ચો.મી.૭૭૪–૩૭ જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૭૨૮–૭૧ ઉપર આવેલ **"PRINCESS CROWN"** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માંહેના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ/ઓફીસ નં.......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ......... છે તે શોપ/ઓફીસની ઉધડી વેચાણ કિંમત રૂા....... /– અંકે રૂપીયા......... પુરામાં ખરીદ કરવા માટે નકકી કરેલ છે જેની સુથી તથા અવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનાર તરફથી અમો શોપ/ઓફીસ વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

(૧૦) એલોટને સદરહું મિલ્કત તથા તે સાથે મંજુર થયેલ કવર્ડ પાર્કિગ/કોમન પાર્કિગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એ મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે શેડયલ–એ માં આપેલ છે, શેડયુલ–બી માં શોપ/ ઓફીસની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ અરીયાનો અર્થ શોપ/ઓફીસ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે..... નો સમાવેશ નહિં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિં થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટીયા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધર 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 કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર શોપ/ઓફીસ ઉપરોક્ત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું 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 બંન્ને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

:: શરતો::

(૧.૧)આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરામાં દર્શાવેલ શોપ/ઓફીસ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીગનું શેડયુલ–એ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા શેડયુલ–બી માં શોપ/ઓફીસની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે. શેડયુલ–સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. શોપ/ઓફીસની ગણતરીમાં ખર્ચનો, શોપ/ઓફીસના સામન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાનો શોપ/ઓફીસમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા 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 થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨)કારપેટ એરીયા આધારીત શોપ/ઓફીસના નકિક થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂા......... અંકે રૂપિયા...... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે શોપ/ઓફીસનાં હિસ્સા તરીકે

૧. બાલ્કની ચો.મી.આ.	....
૨. ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ	.....
૩. વરંડો ચો.મી.આ.	....
૪. ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ	.....
૫. કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ	

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... ખરીદવા કબુલ થાય છે.તથા તેની એક ચો.મી.આ............. બરાબર રૂા....... ના દરે ચો.મી.આ....... માટે વધારાની રકમ રૂા.... પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા..... પુરા થાય 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 કરલ છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ,નિયમ થવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપાત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે ઉપર મુજબ (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ એલોટી પ્રમોટરને નકિક થયા મુજબની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(૧) ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત મિલ્કત જયાં આવેલ છે તે મિલ્કત અથવા પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત મિલ્કત જયાં આવેલ છે તે મિલ્કત અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ, અને સ્ટીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયે ચુકવવામાં આવશે.

(૪) ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત મિલ્કતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત મિલ્કતના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવા આવશે.

(૬) ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત મિલ્કત જયાં આવેલ છે તે બિલ્ડીગ અથવા પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીગ સાથેનુ ટેરેસીસનું કામ પુરૂ થયેલી ચુકવવામાં આમશે.

(૭) ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉક્ત મિલ્કત જયાં આવેલ છે તે મિલ્કત અથવા લીફટ, પાણીના પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય એનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીના ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી મિલ્કતના કબજા, એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પધ્ધતી) :– કરારની શરતો આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામ મર્યાદાને આધીન રહીત પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયથી તથા પમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા " ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ/બેંક દ્વારા/ગર્વ. માન્ય ટ્રાન્ઝેકશનથી અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમારી તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક **MCLR+2%** ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમયમર્યાદા મજકુર મિલ્કતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક **MCLR+2%** ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારાનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકિક કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર મજકુર મિલ્કતનું એલોટીએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય પ્રમોટર કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલ્કતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ **MCLR+2%** રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહશે. જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી.,તથા રાજય સરકાર/ કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈ પણ ડીપાર્ટમેન્ટ દ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ હેડ હેઠળના વેરા, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો શોપ/ઓફીસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટગ 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 વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈના ધારા ધોરણ મુજબ ઉપયોગ કરશે. જોડાણ " ૨"

(૧.૬) (માત્ર શોપ/ઓફીસને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી બાદ સમક્ષ અધિકારી(રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિમંતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠેરવ્યા પ્રમાણે **MCLR+2%** 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 પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર નાં ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) શોપ/ઓફીસ ની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટરજે 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 સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે..... એલોટીના સમાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સતાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી

(૧.૯) પ્રમોટર એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીયે સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારી જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે..તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટી શોપ/ઓફીસનો 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 મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીનુ ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

(૨) એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રીએશ ઓફ પેમેન્ટઃ–

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજ રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ બાબતે એલોટી કોઈ વાધો/ માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) ટાઈમ ઈઝ એસેન્સઃ સમયએ અગત્યુનું સત્ય છે.:–

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્ય છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળવા બાદ (જે લાગુ પાડે તે મુજબ) એલોટીને શોપ/ઓફીસ નો તેમજ એલોટીના એસોસીએશન ને સમાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે ન તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો આ બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં 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 ટેક્ષા વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધી પ્રોજેકટ શોપ/ઓફીસ :: પ્રોજેકટ/શોપ/ઓફીસનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા શોપ/ઓફીસ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા અલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

ભવિષ્યમાં સમક્ષ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ.. ઓનર્સ અસોસીએશન/સોસાયટીની રહેશે.

આ મિલ્કતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ મિલ્કતની એફ.એસ.આઈ.. વધારાની એફ.એસ.આઈ કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહિ કરીએ, આવા તમામ હકકો મિલ્કતનાં ઓનર્સ અસોસીએશન/સોસાયટીના રહેશે.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૩૧૧.૬૮ ચોરસ મીટર છે પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (એફ.એસ.આઈ. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે

પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતાં ડીટીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧૩૧૧.૬૮ +૬૫૫.૮૧ =૧૯૬૭.૪૯ ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટી જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૩૧૧.૬૮ +૬૫૫.૮૧ =૧૯૬૭.૪૯ ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહરે કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મિલ્કત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પઝેશન :: શોપ/ઓફીસનાં કબજા કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) શેડયુઅલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ શોપ/ઓફીસ પ્રમોટર શોપ/ઓફીસનો કબ્જો તા 31.12.2027 ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ કરવામાં તથા એલોટીને શોપ/ઓફીસ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપી ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર **MCLR+2 %** દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી **MCLR+2 %** દરે વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં(ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણપાલન(કંમ્પલીશન) માં મોડુ થાય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણી માટે સમય મયાર્દા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર શોપનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત સુચના (નોટીસ) અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને શોપ/ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીગનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંમ્પલીશન/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 મેઈન્ટન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવી અને શોપ/ઓફીસનો કબ્જો 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–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં શોપ/ઓફીસની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની

રકમ (આ શોપ/ઓફીસ અન્ય વ્યક્તિને એલોટ થયે) 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 પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે. શરત 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 ત્રીસ–૩૦ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કર્ન્ફમ 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, એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયન 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) કેન્શલેશન બાય એલોટી : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થયા છે તથા કર્ન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પિસ્તાલીસ દીવસમાં પરત કરશે.

(૬) ફેઈલર ઓફ અલોટી ટુ પઝેશન ઓફ (શોપ/ ઓફીસ) એલોટીની (શોપ/ઓફીસ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) શોપ/ઓફીસ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં શોપ/ઓફીસનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને શોપ/ઓફીસનો કબ્જો સોંપી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની ચાલુ થશે.

જયારે શોપ/ઓફીસ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના શોપના હિસ્સમાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએસન 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, તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) પઝેશન બાય ધી એલોટી

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા, બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપ્રત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને શોપ/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) રીપ્રેસન્ટેશન એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :– 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, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુંવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (એન્કમ્રન્સ) નથી.

ડી જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા શોપ/ઓફીસ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા શોપ/ઓફીસ કે પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મળેવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન બિલ્ડીગ, શોપ/ઓફીસ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી. અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

જી પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો 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 શોપ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ આ કરાર હેઠળ વિચારા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

આઈ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ શોપ/ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યેક્ષ 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 એસોસીએશનના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવા જવાબદાર રહેશે પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માંથી તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવામાંથી પ્રમોટર કહે ત્યારે પ્રમોટરને શોપ/ઓફીસ ધારકોએ/અલોટીએ મુક્ત કરવાના રહેશે.

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

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) અલોટી/પોતે અથવા/ જે કોઈ વયકિત શોપ/અથવા ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર છેકે,

એ શોપ/ઓફીસ નો કબજો વ્યકિત શોપ/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે, સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશો.

બી એલોટી પોતાના શોપ/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાનાં કારણે બિલ્ડીગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી શોપ/ઓફીસ નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિ તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થીનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.... નો ભંગ નહિં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકશાનની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી શોપ/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશો. શોપનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના શોપની જાળવણી સાચવણી કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે શોપમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહી. શોપ/ઓફીસને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી શોપ/ઓફીસ, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (પાર્ટીશન્સ) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ શોપ/ઓફીસને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે..... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો

જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટસ વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીગનાં મોખરાના ભાગ (ફીડ) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા બિલ્ડીગના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઆમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

જી બિલ્ડીગને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીનાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા શોપ/ઓફીસનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ શોપ/ઓફીસ : શોપ/ઓફીસનાં દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને શોપ/ઓફીસની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા શોપ/ઓફીસનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સાના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે...ની રકમ, માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટર ને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અસોસીએશન 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 કામગરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતીની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાંના પાંચ વર્ષની

અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમા લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષત સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યાં મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજબ કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ખામીને, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) રાલટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેકટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ : સંપુર્ણ મેઈટેન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીનાં સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે શોપ/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા અલોટીની તમામ જવાબદારઓના પાલન આધારીત રહેશે.

(૧૨) રાઈટ ટુ એન્ટર ધી શોપ/ઓફીસ ફોર રીપેર : સમારકામ માટે શોપ/ઓફીસમાં દાખલ થવાનો અધીકાર :–

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

(૧૩) યુઝ ઓફ બેઈઝમેન્ટ એન્ડ સર્વિસ એરીયા : બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :

આ બિલ્ડીગના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ શોપમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુર્ગભ પાણીના ટાંકા પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે (જે લાગુ પડતુ હોય તે).... 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 પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે. (બેઝમેન્ટ તથા ડી.જી. સેટરૂમ આપવામાં આવેલ નથી.)

(૧૪) જનરલ કોમ્પલાયન્સ વીથ રીસ્પેકટ ટુ ધી શોપ/ઓફીસ : શોપ/ઓફીસ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

એ શોપ/ઓફીસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારીઓનાં નિયમ, નિયમન

વિગેરે.... નાં ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફરેફાર અથવા (શોપ/ઓફીસમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ શોપ/ઓફીસમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળીપ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરાશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) કોમ્પલાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફીકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરત વિગરે...નાં પાલન બાબત :–

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

(૧૬) પ્રમોટર શેલ નોટ મોર્ટગજ ઓર ક્રિએશન ચાર્જીસ : પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં : આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે શોપ/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો આવુ શોપ/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ શોપ/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

(૧૭) ફલેટ ઓનરશીપ એકટ (ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સંબધિત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :–

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

(૧૮) બાઈડીગ ઈફેકટ : બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધંન 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 દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય આ શોપ/ઓફીસ અન્ય વ્યકિતને એલોટ થયે પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) એન્ટરએગ્રીમેન્ટ : સંપુર્ણ કરાર :–
આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ શોપ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (સુપરસેડ) થાય છે.

(૨૦) રાઈટ ટુ એમેન્ડ : સુધારા કરવાના હકક :– સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

(૨૧) પ્રોવીઝનસ ઓફ ધીસ એગ્રીમેન્ટ એપ્લીકેબલ ઓન એલોટી સબસ્કવેન્સ અલોટીઝ : આ કરારની જોગવાઈઓ અલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડતા બાબત :–
આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર શોપના અલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે શોપની સાથે જશે.

(૨૨) સેવરાબીલીટી : 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 અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલી સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) મેથડ ઓફ કેલકયુલેશન ઓફ પ્રપોર્સન શેર વેરએવર રીર્ફડ ટુ ઈન ધ એગ્રીમેન્ટ : કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–
જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ શોપ/ઓફીસના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો રહેશે અથવા આ બિલ્ડીગ શોપ/ઓફીસ ધારકોનું એસોસીએશન જે ખર્ચ નકિક કરે તે મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) ફરધર એસ્યુરન્સ : વધારાની ખાત્રી :–
બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈ અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલ કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) પ્લેસ ઓફ ધી એકઝીકયુશન સહી કરવાનું સ્થળ :–
પ્રમોટર તથા અલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી થયા પછી અથવા અલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે 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 કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) નોટીસ : સુચનાઓ :–
આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૧) એલોટીનુ સરનામુ : ઉપર દર્શાવેલ છે.
૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામુ : ઉપર દશાવેલ છે.

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

(૨૮) જોઈન્ટ એલોટીઝ : સંયુકત એલોટી
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 (વેંચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) ડીસપ્યુટ રીઝોલ્યુશન : વિવાદનો ઉકેલ :–
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 નિમવામાં આવેલ નિવાડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) ગર્વનીગ લોઝ : શાસન વ્યવસ્થા :–

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

::– શેડયુલ ' એ ' –:: (મિલ્કતનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ નાનામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૨ પૈકી ની જમીન બિનખેડવાણ થતા અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૭૪–૯૪ (સીટી સર્વે વોર્ડ નં.નાનામવા સીટી સર્વે નં.૧૯૪૮ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૭૧–૬૬) તથા પ્લોટ નં.૪ પૈકી ની જમીન ચો.મી.આ.૩૯૯–૧૮ (સીટી સર્વે વોર્ડ નં.નાનામવા સીટી સર્વે નં.૧૯૪૭ સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૩૮૫–૯૨) એમ કુલ જમીન ચો.મી.૭૭૪–૩૭ માંહેથી ટી.પી. કપાત ની જમીન ચો.મી.આ.૪૫–૬૬ બાદ કરતા જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ જમીન ચો.મી.આ.૭૨૮–૭૧ ઉપર આવેલ "PRINCESS CROWN" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ આવેલ છે. જે સમગ્ર બિલ્ડીગની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

::– "PRINCESS CROWN" ની ચર્તુ:દિશા ::–

ઉતરે :– કાલાવડ મેઈન રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ૩૦ ફુટ પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વે :– ૪૦ ફુટ પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ પ્લોટ નં. ૩ આવેલ છે.

::– શેડયુલ ' બી ' –:: (શોપ/ઓફીસનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ "PRINCESS CROWN" ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માંહેથી.... ફલોર ઉપર આવેલ શોપ/ઓફીસ નં. .... કે જેના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......–...... છે તથા બિલ્ડીગ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... છે તે શોપ/ઓફીસની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

::– શેડયુલ ' સી ' –::

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની..... યાદી (શોપ/ઓફીસની વિગત વર્ણન અને સુવિધાઓ) (સ્પેશીફીકેશન એન્ડ એમીનીટીઝ) શોપ/ઓફીસ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (સ્ટાન્ડર્ડ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર
૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર
૩) શટર/ડોર
૪) ફલોરીંગ ટાઈટલ
૫) સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ
૬) સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
૭) સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

અમો બિલ્ડીગ દ્વારા આપવામાં આવેલી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની એમીનીટીઝ/ફેસેલીટીઝ તેમજ **"PRINCESS CROWN"** બિલ્ડીગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન સુવિધા, સીડી,લીફટ, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગટર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સટોલેશન, વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે.

સ્થળ :: રાજકોટ
તારીખ :: ..../ /૨૦૨૩
અત્ર::મતુ અત્ર ::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ.

—————————— ૧. ....

શ્રી રવિન્દ્રભાઈ ઈન્દુકુમાર ભટ્ટ,
–:: વેચનાર ::–

૨. ....

——————————
( )
–:: ખરીદનાર::–