

-: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ-ભાવનગર

સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ-ભાવનગર-૨

શહેર ભાવનગરમાં પ્રભુદાસ તળાવ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝ હોલ્ડ રાઇટસવાળો પ્લોટ નં.૮૧, જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૪.૮૮ ચો.મી. થાય છે. તથા સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબનું માપ ૬૭૬.૬૭ ચો.મી. થાય છે. જેમાં બાંધવામાં આવેલ “મન્નત હાઇટસ” નામના રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડિંગમાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં....., જેનો સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી., તથા ક્ષપેટ એરીયા ચો.મી. થાય છે. જે ફ્લેટ સીટી સર્વે કચેરી મુજબ વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૯૦, સીટી સર્વે નં.૧૫૯૧ થી નોંધાયેલ છે. તે ફ્લેટનો વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂ/

/-

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ/

/-

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.....

પ્રથમ પક્ષકાર : લખી આપનાર :-

ટીએનટીડી બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

૧. તનવીર તુરાબભાઈ નાયાણી, ઉ.વ.આ.૩૧, ધંધો:- વેપાર,

૨. તનવીર જોહરઅલી ડોસાણી, ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો:- વેપાર, પેઢીનું સરનામું:- ઓફિસ નં.૧૨૧, રોયલ કોમ્પલેક્સ, હજુરપાઈગા રોડ, નવાપરા, ભાવનગર.

(PAN.AAPFT9586R) (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર અથવા “વિક્રમકર્તા (Promoter)/લખી આપનાર/વેચનાર” તરીકે કરવામાં આવશે, જે શબ્દના પ્રયોગ/અર્થમાં (Expression) જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં તેઓના કાયદેસરના વંશ, વાલી, વારસો, ઉત્તરોધિકારી, પરવાનગી આપેલ એસાઇનીઓ તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર : લખાવી લેનાર :-

, ઉ.વ.આ., ધંધો:- વેપાર, સરનામું:- (PAN.) (હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર અથવા એલોટી/લખાવી લેનાર/ખરીદનાર” તરીકે કરવામાં

આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં તોના કાયદેસરનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઉત્તરોધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે “પક્ષકારો” તથા વ્યક્તિગત રીતે “પક્ષકાર” તરીકે ઓળખાવામાં આવશે.

- (ક) શહેર ભાવનગરમાં પ્રભુદાસ તળાવ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝ હોલ્ડ રાઇટસવાળા હરીયાળા પ્લોટ નં.૮૧, જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૪.૮૮ ચો.મી., તથા સીટી સર્વે કચેરીના રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૬.૬૭ ચો.મી. થાય છે. જેમાં આશરે ૩૪૮.૩૮ ચો.મી. (બિલ્ડઅપ એરિયા), જેના ૨૯૦.૩૨ ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા) નું બાંધકામ આવેલ છે. તે મિલકત સીટી સર્વે કચેરી મુજબ વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૯૦, સીટી સર્વે નં.૧૫૯૧ થી નોંધાયેલ છે. તે ખુલ્લી પ્રોજેક્ટવાળી જમીનના પ્રમોટર સંપૂર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલિક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧માં આપેલ છે.
- (ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (૭)-સાત માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને “મન્નત હાઇટસ” નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.
- (ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેની આખરી બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાંથી રજાચીઠી નં ૦૯, તા. ૦૭/૦૯/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. તેમજ પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે, મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં “રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.
- (ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. નં....., તા..... થી

નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ (૧) માં રજૂ છે.

- (ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ એ.એ.ગગનાની તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી સુનીલ એ. વાસા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો અમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા અમો એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે. તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક, ઇલાખા (ટાઇટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરના અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવતા ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે અમો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે, તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે, તે સ્થાનિક સત્તા/મહાનગરપાલીકા/એરિયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું અમો એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે, તથા અમો એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો અમો એલોટીને મળેલ છે.
- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા આવાસ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

- (ટ) એલોટીએ “મન્નત હાઇટસ” ના નામથી બાંધવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ વિંગમાં કાર્પેટ એરિયા ચો.મી. પૈકી ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... ખરીદવા નક્કી કરેલ છે.
- (ઠ) એલોટીને “મન્નત હાઇટસ” ના નામથી બાંધવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ ફ્લેટ નં....., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફીટ. અર્થાત ચો.મી. માળે આવેલ ફ્લેટ જે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ “રેરા” કાયદાની કલમ-૨ માં ખંડ એન મુજબ સહિયારી વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં વેચાણવાળા ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપવામાં આવેલ છે.
- (ડ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કાર્પેટ એરિયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ કરેલ નથી. તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ માટેના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.
- (ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારી પૃષ્ઠી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાની બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવે છે.

“મન્નત હાઇટસ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ દરેક ફ્લેટ ધારકોએ તથા ટેરેસ ફ્લેટના ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે, તથા ટેરેસ ફ્લેટની અગાસી ટેરેસ ફ્લેટ ધારકની સુવાંગ હોય તે અગાસીનો ઉપયોગ ફક્ત ટેરેસ ફ્લેટના ખરીદનાર પુરતો જ મર્યાદીત રહેશે.

સદરહું ફ્લેટ બીજા પક્ષના અન્ય કોઇ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદિલ કરી શકશે નહીં. અને જો આવું કોઇપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. તથા બીજા પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણાં

પ્રથમ પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય લખાણો આપોઆપ રદ થયા ગણાશે અને તે બાબતે બીજા પક્ષના કોઈ જ વાદ-વિવાદ કરી શકશે નહીં.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓનો અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ-“ઠ” માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ આ કરારમાં બન્ને પક્ષકારોની સહિ કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવી રહેલ છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન તથા અંત્રે 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 ફ્લેટ “ઠ” માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે, જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટ પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અજ્ઞિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં 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) કાર્પેટ એરિયા આધારીત ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયા ચો.મી. આશરે જેના ચો.ફુટ આશરે ની કિંમત રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

૧. બાલ્કની આશરે ચો.મી.

૨. ખુલ્લી અગાસી આશરે ચો.મી.

૩. વરંડો આશરે ચો.મી.

૪. ખુલ્લું પાર્કિંગ આશરે ચો.મી.

૫. કવર્ડ પાર્કિંગ આશરે ચો.મી.

મળી કુલ વધારાના કાર્પેટ એરિયા આશરે ચો.મી. ખરીદવા કબુલ થાય છે. તેથી ૧ ચો.મી. બરાબર ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી. માટે વધારાની રકમ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે કે 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 કરે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટરે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમત, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)(ક) એલોટીએ આ કરાર સહિ કરતા પહેલાં/કરતી વખતે રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે બેંક, ભાવનગરના તા..... ના ચેક નં..... થી રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા નીચે દર્શાવેલ પદ્ધતિથી ચુકવશે.

- ૩/ /- અંકે રૂપિયા પુરા
વેચાણ કરાર થયા બાદ ઇમારતના પ્લીન્થનું કામ
પુર્ણ થયા બાદ વેચાણ કિંમતના ૩૦% રકમ
ચુકવી આપવાની રહેશે.
- ૩/ /- અંકે રૂપિયા પુરા
વેચાણ કરાર થયા બાદ ઇમારતના સ્લેબના
બાંધકામ-સ્ટ્રકચર કામ થયેથી વેચાણ કિંમતના
૪૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
- ૩/ /- અંકે રૂપિયા પુરા
વેચાણ કરાર થયા બાદ ઇમારતની દિલાલો,
આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા તથા
બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ કિંમતના
૭૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
- ૩/ /- અંકે રૂપિયા પુરા
વેચાણ કરાર થયા બાદ ઇમારતના સેનેટરી
ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ તથા તે માટેનાં ભાગ તથા
ફ્લોર વાઇઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ
કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
- ૩/ /- અંકે રૂપિયા પુરા
વેચાણ કરાર થયા બાદ ઇમારતના બહારનાં
ભાગનાં પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર
પ્રૂફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ
કિંમતના ૮૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
- ૩/ /- અંકે રૂપિયા પુરા
વેચાણ કરાર થયા બાદ ઇમારતનું બાંધકામ પુર્ણ
થયેથી અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ
મેળવ્યેથી/આપવામાં આવ્યેથી/મિલકતનો કબજો
સોંપ્યેથી બાકીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

Mode of Payment: - ચુકવણીની પદ્ધતિ:-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે “રેરા” નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ

ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) ટી.એન.ટી.ડી. બિલ્ડર્સની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૧.૪)(ખ) 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 સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડિત વસ્તુ (ફીક્સર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે, પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-૨.

(૧.૬) (માત્ર ફ્લેટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર પૃષ્ઠિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (બાડા અથવા ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરિયાની પ્રમોટર દ્વારા પૃષ્ઠિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કાર્પેટ એરિયાની હશે. તો પ્રમોટરે નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫-દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરિયામાં વધારો હશે. તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારમાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા કે તમામ ફ્લેટ હોલ્ડર્સ એસોશીએશન દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોશીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી, ડેકલેરેશન, દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી, સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહિ કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાધાં તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન, ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનાં ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે

છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાર્યવાહી કરે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) Adjustment Appropriation of Payment :-

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો/માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૩) Time i E`ence:- સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે, અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીનાં એસોશીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો બિલ્ડીંગ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે, તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવી આપશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT :-

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઇ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

ફ્લેટના કબજાની કાર્યપદ્ધતિ :-

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

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો **તા.30/05/2024** નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

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

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ

ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી આપી દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) સતત ડીફોલ્ટ થશે તો, પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી 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 ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે, તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગ કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE :-

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF APARTMENT :-

એલોટીની ફ્લેટનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહિ કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે, અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

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

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER
પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે કે,

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનું સંપૂર્ણ ચોખ્ખું અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ફ્લેટનો કે પ્લોટ સંબંધિત કોઇ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા ફ્લેટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે, તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે, તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઇપણ વ્યક્તિ એવું કાર્ય કરેલ નથી. અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, કે જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઇ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોંપી આપશે તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોશીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોશીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી, સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ)આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી પોતે અથવા / જે કોઇ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજાના કારણે

મકાનના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

- (સી) ફ્લેટનાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.
- (ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફ્લેટની જાળવણી, સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે, કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. સમગ્ર ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partition) ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વતુઓને (Appurtenance) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઇ) સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહિય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં ફેરફાર નહીં 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 નહીં, અથવા ફેકશે નહીં.

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

ફ્લેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે, તથા ફ્લેટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદિલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોશીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં

આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECTILIABILITY :- ક્ષતીની જવાબદારી :-

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

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રક્ચર 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 AREA AS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોશીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરિયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

“મન્નત હાઇટસ” એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરિયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

એપાર્ટમેન્ટનાં 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 કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ-બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોશીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાની કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

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

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં 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 બાહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી સમારકામ વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાત તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

પ્રમોટર આ કરારમાં સહિ કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમનમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

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

સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

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

(૧૮) BINDING EFFECT :- બંધનકર્તા અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહિ કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં, તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહિ કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જે તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સિવાય એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય બાકીની રકમ પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :- સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ફ્લેટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Super e de) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાના હક્ક :-

બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે, તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ

આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોત્તર ફલેટનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીનાં કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળ કોઇ જોગવાઈઓ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ 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 કરારમાં સહિ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં 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 ફલેટનાં કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSERANCE :- વધુ બાંહેધરી/ખાત્રીઓ :-

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 કોઇ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થયા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે, અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :- સહિ કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહિ કર્તા દ્વારા સહિ થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહિ કર્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે. તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહિ થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :-

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

(૨૭) NOTICE :- સુચનાઓ :-

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

એલોટીનું નામ :-

એલોટીનું સરનામું:-

જણાવવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ આઇ.ડી :-

પ્રમોટરનું નામ :- ટીએનટીડી બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી

પ્રમોટરનું સરનામું:- ઓફિસ નં.૧૨૧, રોયલ કોમ્પ્લેક્સ, હજુરપાઈગા રોડ,

નવાપરા, ભાવનગર.

આ કરાર સહિ કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામાં માં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરએ એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. જો તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ રજીસ્ટર્ડ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે, તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮. JOINT ALLOTES :- સંયુક્ત એલોટીઝ :-

જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે નોટીસ મોકલવામાં આવશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે, તેમ સમજવામાં 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 RSOLUTION:- વિવાદનો ઉકેલ :-

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

૩૧. GOVERNING LAW:- શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્કો અને જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ગુજરાત/ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

૩૨. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ.) માત્ર ૧૪૨૯.૭૬ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ (ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી

યોજનાઓના અમલ દ્વારા અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. ની અપેક્ષાના આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ૧૯૩૦.૧૭ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ.) નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૯૨૯.૩૭ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઇ.) જાહેર કર્યા છે, અને સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને ફ્લેટસનું વેચાણ કરવાના છે, એ અધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ માત્ર પ્રમોટરને મળેલ છે, એવી સમજના આધારે એલોટી ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ છે.

૩૩. પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી. કબજો ન સોપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમ પર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

એલોટી તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લહેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

૩૪. પ્રમોટર બિલ્ડીંગ યુઝ (કમ્પલીશન), બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવ્યા બાદ એફ.એસ.આઇ. વધારાની એફ.એસ.આઇ.

તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર બાબતે કોઇ દાવો કરી શકશે નહીં, અને પ્રમોટરને આ બાબતે કોઇ અધિકાર રહેશે નહીં. આ બાબતે ના કોઇ અધિકારો માત્ર એલોટીના એસોશીએશનના રહેશે.

-:: પરિશિષ્ટ-૧ મિલકતનું વર્ણન ::-

શહેર ભાવનગરમાં પ્રભુદાસ તળાવ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝ હોલ્ડ રાઇટસવાળા હરીયાળા પ્લોટ નં.૮૧, જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૪.૮૮ ચો.મી., તથા સીટી સર્વે કચેરીના રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૬.૬૭ ચો.મી. થાય છે. જેમાં આશરે ૩૪૮.૩૮ ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરિયા), જેના ૨૯૦.૩૨ ચો.મી. (કાર્પેટ એરિયા) નું બાંધકામ આવેલ છે. તે મિલકત સીટી સર્વે કચેરી મુજબ વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૯૦, સીટી સર્વે નં.૧૫૯૧ થી નોંધાયેલ છે. તે મિલકતની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

-: મિલકતની ચતુર્સીમા :-

પુર્વ તરફ : પ્લોટ નં.૮૦ આવેલ છે.

તે તરફનું માપ ૧૨૦'૦૦" ફુટ થાય છે.

પશ્ચિમ તરફ : પ્લોટ નં.૮૨ આવેલ છે.

તે તરફનું માપ ૧૨૦'૦૦" ફુટ થાય છે.

ઉત્તર તરફ : ૫૦'૦૦" ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

તે તરફનું માપ ૭૫'૦૦" ફુટ થાય છે.

દક્ષિણ તરફ : મ્યુનિ. રોડ અને રસ્તો આવેલ છે.

તે તરફનું માપ ૭૫'૦૦" ફુટ થાય છે.

બેઝમેન્ટમાં :- પાર્કીંગ

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :- ૨ ફ્લેટ તથા આગળ ૬ વ્હીલર પાર્કીંગ

ફ્લેટ ફ્લોરમાં :- ૩ ટેરેસ ફ્લેટ

સેકન્ડ ફ્લોર થી સેવન ફ્લોર :- ૩-૩ ફ્લેટ, ટોટલ ૨૩ ફ્લેટસ

ટેરેસમાં :- લીફ્ટરૂમ

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ફ્લેટનું વર્ણન ::-

શહેર ભાવનગરમાં પ્રભુદાસ તળાવ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના ૯૯ વર્ષના લીઝ હોલ્ડ રાઇટસવાળો પ્લોટ નં.૮૧, જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના રેકર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૪.૮૮ ચો.મી. થાય છે. તથા સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબનું માપ ૬૭૬.૬૭ ચો.મી. થાય છે. જેમાં બાંધવામાં આવેલ “મન્નત હાઇટસ” નામના રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગમાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં....., જેનો સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી., બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી., તથા કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. થાય છે. જે ફ્લેટ સીટી સર્વે કચેરી મુજબ વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૯૦, સીટી સર્વે નં.૧૫૯૧ થી નોંધાયેલ છે. તે ફ્લેટની ચર્તુસીમા નીચે મુજબ છે.

-: ફ્લેટની ચર્તુસીમા :-

પુર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

-: એનેક્ષર-૧ :-

-: રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર :-

-: એનેક્ષર-૨ :-

-: સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી :-

-: ફ્લેટના વર્ણનના વિગત, વર્ણન અને સુવિધાઓ:-

(SPECIFICATION AND AMENITIES)

ફ્લેટનાં તમામ પ્રકારનો માલ-સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (STANDARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં,

(૧) આર.સી.સી. ફેમસ્ટ્રક્ચર.

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફોઇસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયલ કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર, પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા :- પ્લેન ફલ્શ ડોર.

(૪) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી.

(૫) ફ્લોરીંગ :- 60mm × 60mm વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.

(૬) રસોડું :- ગ્રેનાઇટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીક સાથે.

(૭) બાથરૂમ :- ઝોઝ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૮) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે.

(૯) ઇલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલે. કોપર વાયર તથા સ્વિચીઝ.

(૧૦) લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબના “પરિશિષ્ટ-૨” માં આવેલ ખુંટમાપ અને ચર્તુ:દીશા વાળી મિલકતમા વેચાણ સાટાખતના આ કરારમાં આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, બરોબર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, શુધ્ધ બુધ્ધી પુર્વક, ચિત્ત, તબીયત ઠેકાણે રાખી, બીન કેફે કોઇના કોઇપણ જાતના દબાણ કે ધાક ધમકી વગર આપણી સહિઓ કરેલ છે, તથા સાક્ષીઓની સહિઓ કરાવી આપેલ છે, જે આપણને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે સર્વેને કબુલ-મંજૂર અને બંધનકર્તા છે, અને રહેશે.

સ્થળ :- ભાવનગર

તા. /૦૨/૨૦૨૧

વેચનારની સહિ

ટીએનટીડી બિલ્ડર્સ નામની

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

૧.....

(તનવીર તુરાબભાઈ નાયાણી)

૨.....

(તનવીર જોહરઅલી ડોસાણી)

ખરીદનારની સહિ

.....

સાક્ષીઓ :-

૧.....

૨.....

