–:: વેચાણ કરાર (કબજા વગર) ::–

એનક્ષર "એ" (Annexure - A)

જુઓ નિયમ – ૯ (See Rule - 9)

કરારનો નમુનો કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને ફાળવાયેલ (Allottee) વચ્ચે કરવામાં આવેલ સ્પષ્ટીકરણ નોંધ (Explanatory Note)

આ કરારનો નમુનો છે કે જેમાં દરેક કેસ મુજબ અને તેની હકકીતો અને સંજોગો મુજબ તેમાં સુધારા અને ફેરફાર કરવામાં આવશે અને કોઈપણ બાબતમાં તેના દરેક કલોઝ કે જે કાયદા મુજબ છે અને કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ ફરજીયાત છે તેને દરેક કરારમાં

રાખવાના રહેશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને ફાળવાયેલ વચ્ચે કરવામાં આવે કોઈપણ કલોઝ આ કરારમાં કાયદાની જોગવાઈ અને નિયમો અધિનિયમો કરતા વિસંગત અથવા વિપરીત લાગે તો તેને રદબાતલ ગણવામાં આવશે.

કરારનો નમુનો (Model Form of Agreement)

આ કરાર તારીખ :– / / ના રોજની વચ્ચે કે જે રહેવાસી :

મે. દર્શન એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી

પાનકાર્ડ નં. : AAGFD9115M

સરનામું : દર્શન બંગ્લોઝ, બ્લોક નં. ૫, સાધુ વાસવાણી રોડ, શીલ્પન બસેરા સામે,
યુનિવર્સિટી રોડ, રાજકોટ.

દર્શન એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી પ્રવિણભાઈ દેવશીભાઈ બોડા

(૨) શ્રીમતિ ઉર્મિલાબેન પ્રવિણભાઈ બોડા

(૩) શ્રી રમેશભાઈ છગનભાઈ બોડા

(૪) શ્રીમતિ ચેતનાબેન રમેશભાઈ બોડા

(૫) શ્રી કિશોરભાઈ છગનભાઈ બોડા

(૬) શ્રીમતિ જસ્મીનાબેન કિશોરભાઈ બોડા

(૭) સ્વ. દેવશીભાઈ તળશીભાઈ બોડા

જેને હવે પછી પ્રયોજક (Promoter) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે પહેલા પક્ષ

કે જે રહેવાસી :

શ્રી .... હિન્દુ, ઉ.વ. , ધંધો : નોકરી

પાન નં. ....

રહેવાસી : રાજકોટ, ઠે. :

જેને હવે પછી એલોટી / ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે બીજા પક્ષના (For Owner) જયારે આ કરાર તારીખ : / / ના રોજ કે જેની વચ્ચે પહેલા પક્ષના જેને હવે પછી વેચનાર પ્રયોજક (Promoter)તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને બીજા પક્ષના જેને હવે પછી એલોટી / ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. એલોટી / ફાળવાયેલ આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે સહમત થાય છે કે એલોટી / ફાળવાયેલને સ્થાવર મિલ્કત સંપૂર્ણપણે વેચાણ આપે છે કે જેનો ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન / ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના તાલુકા રાજકોટના રૈયા ગામ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૬૮ પૈકી .... તથા .... પૈકી .... ના રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના જે. કે. પાર્ક – એ તરીકે ઓળખાતા પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૪ થી ૪૭ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૫૦૩–૪૯ માંથી ૧૨–૦૭ મીટર ગોળાઈમાં કપાત થતા બાકી રહેતી નેટ જમીન ચો. મી. ૪૯૧.૪૨ ની જમીન ઉપર આવેલ દર્શન હાઈટસ ના નામ થી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માહે .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં................ જેના બાંધકામ કારપેટ ચો. મી. આ. .... (જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ. ....) એરીયા અંદાજે થાય છે તે ફલેટનો ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયે નો ઓનરશીપ ધરોણે નોંધવામાં આવેલ છે કે જેનું ક્ષેત્રફળ : .... ચો. મી. અથવા આશરે જેને ખાસ અહીં નીચે જણાવેલા પ્રથમ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે જેને પ્રોજેકટ જમીન તરીકે હવે પછી ઓળખવામાં આવશે.

ઉપરોકત મિલ્કતની ઉતરોતર પેટા માહીતી

....

....

....

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન / ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના તાલુકા રાજકોટના રૈયા ગામ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૬૮ પૈકી ૧ ના રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના જે. કે. પાર્ક–એ તરીકે ઓળખાતા પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૪ થી ૪૭ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૫૦૩–૪૯ માંથી ૧૨–૦૭ મીટર ગોળાઈમાં કપાત થતા બાકી રહેતી નેટ જમીન ચો. મી. ૪૯૧.૪૨ ની જમીન ઉપર આવેલ દર્શન હાઈટસ ના નામ થી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ દર્શન એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો એ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૩૨૭ તા. ૧૪–૬–૨૦૧૬ થી શ્રી જીગર રમેશભાઈ દવે, શ્રી રાજેશ જનકલાલ દફતરી, શ્રી વિશાલ મહેન્દ્રભાઈ રાયચુરા તથા શ્રીમતિ શીતલ વિશાલ રાયચુરા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. જેની રૈયા ગામે હકકપત્રકે ગામ નમુના નં. ૨ માં નોંધ નંબર ૩૨૭ તા. ૨૪–૧૧–૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ સદરહુ ઉપરોકત બીનખેડવાણ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ સમક્ષ રજુ કરતા બાંધકામ પરવાનગી નં. .... તા. .... થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે.

(૩) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન / ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના તાલુકા રાજકોટના રૈયા ગામ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૬૮ પૈકીના રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના જે. કે. પાર્ક – એ તરીકે ઓળખાતા પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૪ થી ૪૭ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૫૦૩–૪૯ માંથી ૧૨–૦૭ મીટર ગોળાઈમાં કપાત થતા બાકી રહેતી નેટ જમીન ચો. મી. ૪૯૧.૪૨ ની જમીન ઉપર આવેલ દર્શન હાઈટસ ના નામ થી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ દર્શન એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો એ રજીસ્ટર દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૩૨૭, તા. ૧૪–૬–૨૦૧૬ થી શ્રી જીગર રમેશભાઈ દવે, શ્રી રાજેશ જનકલાલ દફતરી, શ્રી વિશાલ મહેન્દ્રભાઈ રાયચુરા તથા શ્રીમતિ શીતલ વિશાલ રાયચુરા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. જમીન અમારી દર્શન એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની આવેલ છે. સદરહું

ઉપરોકત ખુલ્લી જમીનમાં દર્શન હાઈટસ ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટસના તમામ પ્રકારે વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે.

અને જયારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ Real Estate Regulatory Act માં નોંધવામાં આવેલ છે કે જે રહેણાંક પ્રોજેકટ જેનો (RERA No.) નંબર : Project Registration (.......................................) છે અને વિશ્વસનીય નકલ એનેક્ષર "બી" (Annexure - B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

અને જયારે, આ વિકાસના કરાર / પાવર ઓફ એટર્નીથી / પ્રયોજક (Promoter) ને તેના પુરતા મર્યાદિત હકક સદર બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ ના વેચાણના કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર છે અને એલોટી સાથે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ ના કરાર કરવા અને તે બાબતે વેચાણ અવેજ સ્વીકારવાના હકક છે.

અને જયારે, એલોટી તરફથી જયારે માગણી કરવામાં આવે, ત્યારે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના આર્કીટેક શ્રી અનિલભાઈ જમનાદાસ વડગામા અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય, જનેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

અને જયારે, ટાઈટલના પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ એટર્ની એટ લો અથવા પ્રયોજક (Promoter) ના વકીલ દ્વારા, મિલ્કત કાર્ડ અથવા ગામ નમુના નં. ૨ અથવા ગામ નમુના – ૬ અને ૭ અને ૧૨ ના ઉતારાની વિશ્વસનીય નકલો અથવા અન્ય કોઈ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના ટાઈટલનો પ્રકાર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર હોય તે દર્શાવતું હોય અને તેની ચકાસણી એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ હોય અને તેનાથી તેને સંતોષ થયેલ હોય.

અને જયારે, લે આઉટ પ્લાન કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય તેની વિશ્વસનીય નકલો અને જેને એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ હોય, અને જયારે, પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત લે–આઉટ પ્લાન અને તે મુજબનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચિત કરી સદર પ્રોજેકટમાં આપવા માટે છે તેની વિશ્વસનીય નકલો એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

અને જયારે, એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની વિશ્વસનીય નકલને આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે અને તેને એનેક્ષર "એ" (Annexure - A) થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

અને જયારે, પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા થોડી મંજુરી સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ (Local Authority) તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (Alivation), વિભાગો (Section) અને સદર બિલ્ડીંગમાં મેળવવામાં આવેલ હોય અને બાકીની મંજુરી જુદા જુદા સતાધીશો તરફથી સમયે સમયે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીંગ કંપલીશન પ્રમાણપત્ર (Completion Certification) અથવા સદર બિલ્ડીંગનું કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મેળવી શકાય.

અને જયારે, સદર પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ (Local Authority) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોકકસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક અને જયારે સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ (Local Authority) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોકકસ શરતો, ઠરાવ અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવ્યા હોય અને પાર પાડવામાં આવ્યા હોય અને સદર બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફકત પૂર્ણતા અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) સદર બિલ્ડીંગ બાબતે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા આપવામાં આવશે.

અને જયારે, પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ સદર સૂચિત પ્લાન મુજબ શરૂ કરવામાં આવેલ હોય, અને જયારે, એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને એપાર્ટમેન્ટ નંબર .... જેનું બાંધકામ સદર પ્રોજેકટના પહેલા ફેઝમાં હોય માટે અરજ કરવામાં આવેલ હોય.

અને જયારે, સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કારપેટ વિસ્તાર : .... જેના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... ચો.મી. / ચો. ફીટ હોય અને કાર્પેટ એરીયા (Carpet Area) એટલે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો નેટ વાપરવાનો માળનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલ, તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફટ હેઠળ હોય, ફકત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર, અને ફકત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય, પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના તે વિસ્તાર કે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢાકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

અને જયારે, પક્ષકારો દ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજુઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો અને ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે આ કરારમાં નીચે જણાવેલી શરતો મુજબ દાખલ થવા ઈચ્છુક હોય.

અને જયારે, આ કરાર કરતા પહેલા એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના વેચાણ અવેજની અંશતઃ ચુકવણી કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ હોય અને આગોતરી રકમ ચૂકવણી અથવા અરજી ફી જેની ચૂકવણી અને સ્વીકાર પ્રયોજક (Promoter) સ્વીકારે છે અને જેની પહોંચ આપે છે અને એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની છે.

અને જયારે, સદર કાયદાની કલમ – ૧ ૩ હેઠળ પ્રયોજકે લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ માટે એલોટી (Allottee) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય, આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આથી એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ પ્લોટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી આથી ખરીદવા સહમત થાય છે (અને ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતુ હોય તો)

હવે જેથી, આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

<u>શરતો</u>

(1) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં બેઝમેન્ટ અને ભોંયતળિયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફ્રેમ સ્ટ્રકચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

જો કે પ્રયોજકે લેખિતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ ને વિપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય એન કાયદામાં થયેલ ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

1 (a) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ નં............... તે રેસીડેન્સીયલ પ્રકારનું જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. / ચો. ફીટ તે (...............) ના પહેલા માળે તે બિલ્ડીંગમાં / ફ્લેટ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે જેની ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે રૂા. .... /– અંકે રૂપીયા .... નીચેની વિગતે અરસપરસ સમજુતીથી મળેલ છે. જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે (એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

પાર્કિંગ .... ચો. મી.

અગાસી .... ચો. મી.

બાલ્કની .... ચો. મી.

વોશ એરીયા .... ચો. મી.

પાર્કિંગ અને ટેરેસની સુવિધાઓ સહિયારી રહેશે.

1(b) કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટની છે જે અહીં ઉપર કલોઝ 1(a) (૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે તે રૂા. ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા છે.

1(c) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા પ્રયોજક અને એલોટીન અરસ–પરસ સમજુતીથી નીચની વિગતે મળેલ છે.

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા ચેક નં. :– .... તા. : નો મળેલ છે.

રૂા. .... /– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

i. ૩૦% કરતા વધારે નહીં જે પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

ii. કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચૂકવવાના છે.

iii. કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે.

iv. કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

v. કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ ચૂકવવાના છે.

vi. કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ, વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

vii. કુલ અવેજની રકમના ૯૫% ટકા કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરિયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ આવેલું હોય તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

viii. કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

1(d) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે જેમાંથી ટેક્ષ (Taxes)જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ કે પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે કે જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નકકી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્ષો તે એ રીતે વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ચૂકવવામાં આવે.

1 (e) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે. સિવાય કે વધારો / વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશ ને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી બાંહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

1(f) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફકત વિવેકબુદ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના પર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં જયારે તે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

1(g) પ્રયોજકે આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરાફર કાર્પેટ એરીયામાં (Carpet Area) હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ .... ટકા મુજબ તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય. જો કારપેટ એરીયા (Promoter) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે.

1(h) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના દ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો તે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્કીશન મુજબ સરભર કરવા સતા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.

નોંધ : દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ – ૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળીયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતું નથી.)

2.1 પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે કે જયારે આવા પ્લાનને મંજુર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) અને અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

2.2 સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બંને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ.

તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ 1(c) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

3 પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે તે ૫૦૩–૪૯ ચો.મી. ફકત છે અને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા FSI / TDR વાપરવા / મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય,

પ્રયોજકે FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી દ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં ઓલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધરીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુચિત FSI વાપરીને તેમજ બાંહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફકત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

4.1 જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Promoter) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ...... ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે ,જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે.

એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચૂકવણા ઉપર વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

4.2 ઉપરોકત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકક બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી દ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખે કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી દ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકાશે.

જો કે પ્રયોજકે (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી દ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને

નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવાપાત્ર હોય તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના વેચાણ આવેજનો હપ્તો જયાં સુધી એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

5 ફલોરીંગના ફીક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.

6 પ્રયોજક તા. .... પહેલા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો સોંપી આપવા બંધાય છે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો દ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચૂકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગની પૂર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

૧. યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રભક્ષ અથવા કુદરતી

૨. સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા હુકમ જાહેર કરવામાં આવે.

7.1 કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession)

સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મળેથી તેમજ એલોટી દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહે.ધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક ના તરફે પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક દ્વારા અથવા એલોટીના એસોશીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખિતમાં જાણ કરશે.

7.2 એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ / ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

7.3 એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ / ફલેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા : (Failure of Allottee to take possession of Apartment / Plot)

પ્રયોજક તરફથી લેખીતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

7.4 જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રકચરલ

ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હતો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ની કંટ્રોલ બહાર હોય.

8 એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંક , ઓફીસ, શોરૂમ, દુકાન, ગોડાઉન, કોઈ ધંધો અથવા ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફકત કરવાનો રહેશે.

9 એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આચપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

9.1 પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેટકરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા જે નકકી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નકકી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નકકી કરે તે રકમ માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જયાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

10 કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

11 એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને સોદા સમયે મૌખીક વાતચીત થયેલ તે મુજબના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એટર્ની એટ લો / વકીલની પ્રોફેશનલ ફી ઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા

ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના ખચા□ઓ ચૂકવી આપવાના રહેશે.

12 મકાનના કન્વેયન્સ (Conveyance) અથવા લીઝ (lease) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તેવા કન્વયેન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

13 પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી : (Representations and Warranties of the Promoter)

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબની રજુઆત અને બાંયધરી આપે છે.

i. પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

ii પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

iii. પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

iv. પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

v. તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનીગીઓ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેટકની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતેની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

vi. પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

vii. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

viii. પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ અથવા પ્લોટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

ix. એલોટીના એસોસીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (conveyance deed) કરતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમ વિસ્તારનો કબજો, એલોટીના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

x. પ્રયોજકે બીનતકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

xi. પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યાસિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સતાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી

વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલ્કતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

14 એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે

i. એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટની જાણવાણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં મરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સતાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

ii. તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

iii. પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અને અન્ય જાહેર સતાધીશને જવાબદાર રહેશે.

iv. એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના

કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલા સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસી ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

v. પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

vi. સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

vii. પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા માગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી ડીપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

viii. સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

ix. એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જયાં સુધી એલોટી દ્વારા તમામ લ્હેણાં પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.

x. એલોટીએ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન

કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

xi. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

xii. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

15. એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો. ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લ્હેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

16. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈન્મેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ કે જે તેને વેંચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહીં અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલ્કત રહેશે જયાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી.

17. પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહી (Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે

તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યું હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

18. બંધનકર્તા અસર : (Binding Effect) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જયાં સુધી પ્રથમ એલોટી દ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જે એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજું સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર થવાનું રહેશે. જો એલોટી ૩૦ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં નહીં આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી દ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

19. આખો કરાર : (Entire Agreement) આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતિઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

20. સુધારાનો હકક : (Right to Amend) પક્ષકારોની લેખિતમાં સહમતીથી જ ફકત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

21. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત : (Provisions of this agreement applicable to allottee / subsequent allottees) પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજૂતિ કરવામાં

આવેલ છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે.

22. રદ કરવું : (Severability) જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

23. સપ્રમાણ (proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધતિ જયાં જયાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય : (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement) આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના કાર્પેટ એરીયાના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કાર્પેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

24. વધુ બાંહેધરી : (Further assurance) બને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીકયુટ, એકનોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે. આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઈ હકક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

25. અમલની જગ્યા : (Place of Execution) આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તેમના સતાધીશ સહી કરનાર દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની

ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી દ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નકકી કરવામાં આવે કે જે સાટાખત કરાર એલોટ અને પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર રાજકોટ – સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી જગ્યાએ કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

26. એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

27. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજકને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી, અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

શ્રી

રહે :–

ઈ મેઈલ આઈ ડી (E-mail ID)

.... ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી

સરનામું :–

ઈ મેઈલ આઈ ડી (E-mail ID)

એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં

આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

28. સંયુકત એલોટીઓ : (Joint Allottees) જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યું હોય અને જે સરનામું તેમના દ્વારા આપવામાં આવ્યું હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વીસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

29. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન : (Stamp duty and registration) આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

30. તકરારનો નિકાલ : (Dispute Resolution) પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને નિયુકત થયેલ સતાધીશને Real Estate (Regulation and Development) act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

31. કાયદાનો અમલ : (Governing Law) પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને કાયદાકીય કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

પરિશિષ્ટ – એ (Schedule-A)

એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતું હોય તો તેની ચર્તુદીશા સાથે

::પરિશિષ્ટ – એ ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન / ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના તાલુકા રાજકોટના રૈયા ગામ ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૬૮ પૈકીના રહેણાકના હેતુ માટે

બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના જે. કે. પાર્ક – એ તરીકે ઓળખાતા પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૪ થી ૪૭ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૫૦૩–૪૯ માંથી ૧૨–૦૭ મીટર ગોળાઈમાં કપાત થતા બાકી રહેતી નેટ જમીન ચો. મી. ૪૯૧.૪૨ ની ખુલ્લી જમીનની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃસીમા

ઉતરે : જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષીણે : બીજાની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.

પુર્વે : પ્લોટ નં. ૪૮ થી ૫૧ વાળી મિલ્કત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

દર્શન હાઈટસ ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માહેથી .... માળે ફલેટ નં. .... ની ચતુઃસીમા

ઉતરે :

દક્ષીણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉપરોકત પ્લોટની માપ સાઈઝ તથા ચતુઃસીમા રાજકોટ શહેરી વીકાસ થતા મંડળના લેઆઉટ માટેના વીકાસ પરવાનગી નં. ....થી મંજુર કરેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ – બી (Schedule - B)

એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો ફલોર પ્લાન

................ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ માહે .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જે માં સગવડતા માં બે બેડરૂમ વીથ એટેચ બાથ, હોલ, ડાઈનીંગ, કીચન, વોશ એરીયા, સ્ટોર રૂમ, કોમન બાથ–ટોયલેટ વિગેરે આવેલ છે જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃ સીમા

ઉતરે :

દક્ષીણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

એનેક્ષર – એ (Annexure - A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના સ્પેસીફીકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય

એનેક્ષર – બી (Annexure - B)

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સતાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર – સી (Annexure - C)

એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો

આ સમગ્ર બીલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, સીડી, બીમ, ફાઉન્ડેશન, કોલમ, દિવાલ, લીફટ, પ્લબીંગ, કોમન ડ્રેનેજ, કોમન લાઈટ તથા લાઈટ ફીટીંગ, એન્ટ્રન્સ,

ઈલે. મીટર સ્પેઈસ, પેસેજ તથા કોમન પાણીની વ્યવસ્થા, ઈલે. મોટર વિગેરે ફલેટ ધારકોનો સહીયારો હકક રહેશે. અને તે સુવિધા કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે.

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી.

સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમાં સહી રાજકોટ શહેરનું નામ કરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખે અને વારે સાક્ષીઓનીસ હાજરીમાં સહી કરી. પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં ફી હોલ્ડ, લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો. બીજું પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન. એલોટી સંયુકત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો.

આ કબજા સહીતનો સાટાખત કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ, હોંશીયારીથી જીવ કાયમ રાખી સમજી વીચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર ઉપરની વિગતે તમારી પાસેથી અવેજ સ્વીકારીને સાવધાનપણે વાંચી, સમજી, વિચારીને કરી આપેલ છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે. તથા શાખો નખાવી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી વિગેરેને કબુલ મંજુર સહી છે.

રાજકોટ

તારીખ :

અત્ર .... મતુ

સતાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

મે.

પ્રયોજક

સાક્ષી :–

૧. નામ : ....

સહી : ....

૨. નામ : ....

સહી : ....

નોંધ : વ્યકિતગત કેસમાં એકઝીકયુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે. સાક્ષીઓની હાજરીમાં ઉપરોકત પક્ષકારોએ આ કરારમાં સહી રાજકોટ શહેરનું નામ કરી ઉપરોકત જણાવેલ તારીખે અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમાં સહી કરી. પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં ફ્રી હોલ્ડ, લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો. બીજું પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુકત ખરદનાર સાથે જો હોય તો

શ્રી ....

સ્થળ : .... તારીખ : ....

સાક્ષીઓ :

૧. નામ : ....

સહી : ....

૨. નામ : ....

સહી : ....

પ્રયોજક :

૧. ....

સતાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

.... ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીસના ભાગીદાર જાતે તથા વહીવટકર્તા દરજજે

શ્રી ....

સાક્ષી :

૧. નામ : ....

સહી : ....

૨. નામ : ....