

—:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::—

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટમા, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમા રાજકોટ તાલુકાના ગામ મવડીના રે.સ.ન.૧૬૭ પૈકી ૧ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ ન.૨૧ ના ઓ.પી. ન.૪૬ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૬ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજૂરીવાળી જમીના પ્લોટસ પ્લોટ ન.૧,૨, અને ૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૮૪-૨૨ ઉપર આવેલ " તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " બહુમાળી બીલ્ડીંગનામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ ન.....કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. નો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા..... અકે રૂપીયા.....પુરા

રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનના બાધકામ પરવાનગી ન.....તા.....

રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. ન.....તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે

શ્રી.....,
ધર્મે:—.....,ઉ.વ.આ.....,વ્યવસાય:—.....,
ઠે.....,
રાજકોટ.

.....તે ફ્લેટ / યુનિટ ખરીદનારા.

જોગ લખી આપનાર ::—

રામદૂત બિલ્ડર્સ એન્ડ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી,
ભાગીદારીપેદો ના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો
વતી શ્રી જયતીલાલ ગાડાલાલ બેચરા,
ઉ.વ.આ.પુખ્ત,વ્યવસાય:— વેપાર,સરનામુ:—
બીઝનેસ પ્લાઝા ઓફિસ ન.૪,બીજા માળે,
પરીમલ સ્કુલ સામે,કાલવાડ રોડ,રાજકોટ.
ભાગીદારી પેદોના પાન ન.AAXFR 1714 K

..... તે ફ્લેટ / યુનિટ વેચનારા.

થી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર લખી આપી બધાઈએ છીએ કે :-

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટમા, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમા રાજકોટ તાલુકાના ગામ મવડીના રે.સ.ન.૧૬૭ પૈકી ૧ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ ન.૨૧ ના ઓ.પી. ન.૪૬ ના ફાયનલ પ્લોટ ન.૪૬ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજૂરીવાળી જમીના પ્લોટસ પ્લોટ ન.૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૧૭-૮૦ અમારી ભાગીદારી પેદો જોગ જાગૃતિબેન વલ્લભભાઈ રૈયાણીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજિ.ન. ૩૮૮૬ તા.૫-૬-૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે. પ્લોટ ન.૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૪૫-૫૦ અમારી ભાગીદારી પેદો જોગ હરીકૃષ્ણ શામજીભાઈ ચૌહાણ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજિ.ન.૩૮૮૭ તા.૫-૬-૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે. પ્લોટ ન.૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૦-૮૨ અમારી ભાગીદારી પેદો જોગ રમણિકભાઈ મગનભાઈ ભાલાળાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજિ.ન.૩૮૮૮ તા.૫-૬-૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે. આમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૮૪-૨૨ ના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના માલિક છીએ.

ઉપરોક્ત કુલ જમીન ચો.મી.આ.૯૯૪-૨૨ સદરહુ જમીન ઉપર ફ્લેટનુ બાધકામ કરવામા માટે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશનમા બીલ્ડીંગ પ્લાન બાધકામ પરવાગી ન.....તા.....થી મજુર કરેલ છે. જે મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમા પાર્કિંગ,લીફ્ટ,સીડી, અને એક માળ ઉપર ચાર ફ્લેટ એવા મળી કુલ આઠ માળ સુધી ૩૨-ફ્લેટ બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે. સદરહુ બીલ્ડીંગને " તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " નામ આપેલ છે. આમ સદરહુ મીલ્કતનો અમોને વહીવટ વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો સપુર્ણ હકક,સત્તા અને અધિકાર છે.

- (૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર-.....થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે **ANNEXURE-A** થી જોડવામા આવેલ છે.
- (૪) એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specifications) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર શ્રી.....તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર શ્રી.....ધ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમા દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામા આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે.
- (૫) તદુપરાત જે જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટનુ બાધકામ કરેલ છે/ કરવામા આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી ધ્વારા આપવામા આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી ધ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ કરેલ છે.
- (૬) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામા આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેક્ટ બાધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે સ્થાનિક સદા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સતોષ થયેલ છે.
- (૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મજુર થયેલ બાધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનુ બાધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનુ બાધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો / કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.
- (૮) પ્રમોટર ધ્વારા સદર પ્રોજેક્ટન બાધકામ સદર મજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામા આવેલ હોય, એલોટીએ " તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ હાઈરાઈઝ ઈમારત માહેથી માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર-... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ.-... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.-... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.-... ઓપન/કર્વર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.-... છે તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ...-... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ...-... ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

- (૯) એલોટીને" તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " બહુમાળી બીલીગનામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ ન.....કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામા વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મિલકતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ-"એ" મા આપેલ છે. શેડયુલ "બી" મા તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનુ સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મજુર થયેલ બાધકામ પ્લાન મુજબના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **ANNEXURE-B** થી જોડવામા આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ, વિગેરે... નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

- (૧૦) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલ ને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવેલ છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલકત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નંબર-"૯" મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેચાણ કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહિ કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

—: શરતો :—

- (૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેક્ટન બાધકામ સ્થાનિક સત્તાધિશ ધ્વારા મજુર કરવામા આવેલ સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફિકેશવાળા બાધકામ પ્લાન મુજબ બાધકામ કરવામા આવશે. જેન સપુર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ-"એ" મા દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેક્ટના બાધકામ પ્લાનની મજુરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન કે બાધકામમા ફેરફાર કે સુધારા-વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/ અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહુ મિલકતના લબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશામા ફેરફાર કરવાનો સપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સત્તાધિશ ધ્વારા જરૂરી હોય.

- (૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોક્ત ફકરા નંબર-"૯" મા દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ પ્રોજેક્ટની જમીન સહિત ઈમારતનુ શેડયુલ-"એ" મા સપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા શેડયુલ-"બી" મા તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ

... ૪ ...

મિલકતન વિગતવાર વર્ણન કરવામા આવેલ છે. શેડયુલ—"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની કુલ કિંમતની ગણતરીમા જમીનની કિંમત, બાધકામના ખર્ચનો, પ્રોજક્ટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની મિલકતમા વિજળીના જોડાણ તથા પાણી જોડાણ, ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે, પોતાના નામે ડીપોઝીટ મળી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧/૨) કાર્પેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....—... તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂપિયા/- અકે રૂપિયા પુરામા વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

(૧/૩) ઉપરોક્ત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારામુક્ત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ ધ્વારા કે સરકાર ધ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામા આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાન કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમા થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામા, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીના ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧/૪) —(ક) એલોટીએ આ કરાર સહિ કરતા પહેલા/ કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવેલ અવેજની વિગતો નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	વિગત
(૧)		(કુલ અવેજની રકમના ૧૦% કરતા વધારે નહી)

કુલ રૂા.—/- અકે રૂપિયા — પુરા

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિ:—

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/ટ્રાન્સફર ધ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) વેચનારના નામથી તેઓની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢોલ કરેશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ~~—%~~ ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧) રૂા.—/- અકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહિ) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા.—/- અકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનુ કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા.—/- અકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

- (૪) રૂા.—/— અકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમા સદર મિલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) રૂા.—/— અકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહિ) કે જે સદર મિલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુલા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૬) રૂા.—/— અકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમા સદર મિલકત આવેલ છે તેના અદર—બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનુ કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) રૂા.—/— અકે રૂપિયા —પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના વોટર પપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેન કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા.—/— અકે રૂપિયા —પુરા મિલકતનો કબજો સોપવા સમયે આપવાના રહેશે.
- (૧/૪) —(ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિમતમા ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામા આવે અને જે બાધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોક્ત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાત પ્રવર્તમાન દર મુજબ “એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી ધરા લાગુ પાડવામા આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફિક્સચર), ફીટીંગ એમેનીટીઝ આપેલ છે. પરતુ પ્રમોટરની કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફિટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.
- (૧/૬) બાધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામા આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામા રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/ મકાન વપરાશ અગેન પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સપુર્ણ કિમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે —% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખડ નંબર—(૧/૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

(૧/૭) ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT :-

પ્રમોટરને કરવામા આવેલ તમામ ચુકવેલ કરમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ હેડ હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાધો/માગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૨) પ્રયોજક બાધકામ પ્લાન મજૂર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામા આવેલ તમામ શરતો, પ્રબધો અને નિયમોન પાલન કરવામા આવેલ છે અને પ્રયોજક બાધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનિક સઠાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

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

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખડ (૧/૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરતુ જો મિલકતનુ બાધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢોલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT:-

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટન બાધકામ:-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર ચો.મી. FSI પ્રાપ્ત છે જ્યારે પ્રમોટરે..... ચો.મી. FSI ની વાપરેલ છે જે પ્રાપ્ત છે અગર પ્રિમીયમના ચુકવણા અગર GDCR મા જણાવ્યા પ્રમાણે જુદી જુદી યોજનાના અમલથી FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ થયેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ:-

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT:-

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેક્ટનુ **બાધકામ તારીખ ૩૧/૩/૨૦૨૦ સુધીમા પુર્ણ કરશે** અને તા.૩૧/૩/૨૦૨૦ સુધી કબજો સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાન બુકીંગ રદ ન કરવ હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોપતા સુધી વાર્ષિક **—%** દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢોલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક **—%** દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના ટાફયહભોબવભગચભટ કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(પ/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨-(બે) મહિનાની અદર મિલકતનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પદર) દિવસમા કબજો સભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરતુ, મકાનનુ સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો(પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સભાળી શકશે.

(પ/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડ્યા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે ર“સ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પદર-(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર આરા જણાવેલ વચનોના ભગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ-૩૦ (ત્રીસ)મા પરત ચુકવી આપવામા આવશે.

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

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTEE :-

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

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરને 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 રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT):-
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫-(પદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પદર દિવસમાં રકમ એલોટીને 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. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) 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 ધ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મજૂરીઓ મેળવશે.

- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોન અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલાટને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માગણી, દેગણી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,
- (એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

- (બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.... ની ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેની એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલા (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ ટાબલબમલ્લ ઉપર અથવા મુખ્ય આરે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદ્દઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- (એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
- (“”) મિલકતને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામત હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર ધ્વારા માગણી થયેથી પદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.
- (એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-**

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માગણી મુજબ સ્ટેમ્પડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનૂની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લખિત માગણી 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 ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દઉપરાંત સોસાયટી અથવા એસોશીએશનની રચના સબધી તેના 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 ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પડ્યુટી કમી માટે દડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEFFECT LIABILITY:- ક્ષતિની જવાબદારી :-**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાનો જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTANANCE CHARGE: -**

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોશીએશન ઓ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરિયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરિયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા 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/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોશીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોશીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સદરહુ " તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ પૈકી મજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ / એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

એપાર્ટમેન્ટ સબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

એપાર્ટમેન્ટના આતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણો તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

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

એલોટી દ્વારા કાનૂન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે, એલોટી આથી બાહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

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

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

સબધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

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

(૧૮) બંધનમયદન બાબત સ્થ બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦-ત્રીસ દિવસમાં પમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :- સંપૂર્ણ કરાર :-

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધાર કરવાનો હકક:-

બંને પક્ષકારોને સમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

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

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY:- રદ કરવા બાબત:-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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

કરારમા જયા જયા સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણતરીની પદ્ધતિ :-

જયા-જયા ઠરાવવામા આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :- વધુ બાહેધરી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વિકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :- અમલની જગ્યા :-

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) REGISTRATION :- નોંધણી :-

એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા રૂબરૂ હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) દફતરબંધક સ્થ સુચનાઓ :-

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

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

(૨૮) JOINT ALLOTES :- સયુક્ત એલોટીઓ :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા 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) STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES :-

સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ -પરસ સમિતિ થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકાર ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા:-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારો ના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકાર કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) સદરહુ રાજકોટ મહાનગરપાલીકા/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ મજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને મિલકતનો એરીયા, બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, લબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશા તેમજ તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ-મટીરીયલ, ફીક્ષર, ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહિતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તેથી તે અગે કોઈ વાધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. ભવિષ્યમાં કાયદા અનુસાર કે ફેરફાર કે ટેકનિકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય અથવા બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની કરવાની લખી આપનાર જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરાર થી સમતી આપે છે.

(૩૩) સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોપી આપેલ છે, (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડ્યે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારએ તો જોઈ ખરાઈ કરી છે અને ક્લીયર અને માર્કેટબલ હોવા અગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહુ મિલકતના ક્લીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અગે લખાવી લેનારને વાધો તકરાર નથી આ મિલકતનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચા“સ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહુ મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાહેધરી તથા સમતી આપે છે.

- (૩૪) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.
- (૩૫) સદરહુ વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી.એસ.ટી. (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે આ મિલકત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલકત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.
- (૩૬) સદરહુ કુદરતી આપતી તેમજ આતંક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહીં) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન કે કોન્ટ્રાક્ટર/ કન્સ્ટ્રક્શન એજન્સીના પગારદારો ધ્વારા હડતાલ કે મજૂરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદ્દમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનિક એજન્સી ધ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામા વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.
- (૩૭) સદરહુ ખરીદનાર ધ્વારા એલીવેશન, મિલકતની બાહ્ય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીંગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/ પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીંગ/પ્રોજેક્ટની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામા આવશે નહીં અને મિલકતના રી-સેલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બધનકર્તા રહેશે.
- (૩૮) સદરહુ બાધકામ પુર્ણ થયે દિવસ-૪૫ માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચા“સ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહુ મિલકતનો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સભાળી લેવાનો છે, અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.
- (૩૯) તમોને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકત જે " તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " ના નામની ઈમારતમા આવેલ હોય, સદર મિલકતનું સપુર્ણ વર્ણન, બાધકામ અગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુર્દિશા આ નીચે શેડ્યુલ-"એ" માં બતાવવામા આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચતુર્દિશા આ કરારના શેડ્યુલ-"બી" માં બતાવવામા આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

// શેડ્યુલ-એ //

ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટમાં, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં રાજકોટ તાલુકાના ગામ મવડીના રે.સ.ન.૧૬૭ પૈકી ૧ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ ના ઓ.પી. નં.૪૬ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૬ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજૂરીવાળી જમીના પ્લોટસ પ્લોટ નં.૧,૨, અને ૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૯૯૪-૨૨ ઉપર આવેલ " તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " તે બહુમાળી બીલ્ડીંગની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:આવેલ છે.
દક્ષીણે	:આવેલ છે.
પૂર્વે	:આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:આવેલ છે.

// શેડયુલ-એ //

ગજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટમાં, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં રાજકોટ તાલુકાના ગામ મવડીના રે.સ.ન.૧૬૭ પૈકી ૧ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૧ ના ઓ.પી. નં.૪૬ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૬ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજુરીવાળી જમીના પ્લોટસ પ્લોટ નં.૧,૨, અને ૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૯૯૪-૨૨ ઉપર આવેલ " તોરલ એપાર્ટમેન્ટ " બહુમાળી બીલ્ડીંગનામાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.....કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....તે ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :આવેલ છે.

દક્ષીણે :આવેલ છે.

પૂર્વે :આવેલ છે.

પશ્ચિમે :આવેલ છે.

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રા“ખુશીથી, વાચી, સમ“, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મજુર અને બધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ, તારીખ : / /૨૦૧૯

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

_____ (૧) _____

(વેચનાર)

(૨) _____

ANNEXURE-A

:: ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

::

ANNEXURE-B

:: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્લાન ::

ANNEXURE-C

:: પ્રોજેક્ટની સહિયારી સુવિધાઓ તથા સવલતો ::

ઉપરોક્ત શેડ્યુલ—એ મા જણાવેલ બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીંગ્ઝ, ગટર/ વોટર/ ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન્સ, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સની સયુક્ત સુવિધા ગણાશે તેમજ આ "તોરલ એપાટમેન્ટ ' તરીકે ઓળખાતા અલગ—અલગ બિલ્ડીંગ્સ વચ્ચે આવેલ ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પ્લોટસ સહિતની તમામ સુવિધાઓ તમામ મિલકત ધારકોએ સયુક્ત રીતે સહીયારી ગણવાની છે.

SPECIFICATIONS & AMENITIES: