

RERA REGISTRATION NO.
PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/ /

વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ - ભાવનગર

રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ - ભાવનગર - ૨

..૨..

..(૨)..

શહેર ભાવનગરમાં કૃષ્ણનગરમાં સરદારનગર વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળા પ્લોટ નં. ૧૫૬૯/બી ની ૫૬૪.૩૮ ચો. મીટર જમીન (સીટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૯૨ ઉપરના સી. સ. નં. ૩૨૮૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૬૭.૯૨ ચો. મીટર) જમીન પર બંધાઈ રહેલ કલરવ - ૨ નામની રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. કાર્પેટ એરીયા ચો. મીટર તથા વોશ એરીયા / બાલ્કનીચો. મીટર તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ચો. મીટર થાય છે તેના વેચાણનો કરાર ::

વેચાણ કિંમત રૂ.

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂ. ૩૦૦-૦૦

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા. -૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર - લખાવી લેનાર - ખરીદનાર

જેમને હવે પછી લખાવી લેનાર / ખરીદનાર / **Allottee** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જ્યાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે ખરીદનાર શબ્દના અર્થમાં ખરીદનાર તથા તેમના વંશ, વારસો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થશે

તથા

બીજા પક્ષકાર - લખી આપનાર - વેચનાર

મે. નિરાલી એન્ડ કું - પાર્ટનરશીપ એક્ટ, ૧૯૩૨ નીચે રજિસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી પેઢી - રજિ. ઓફીસનું સરનામું - ફ્લેટ નં. ૨૦૨-૨૦૩, પંચકુટિર, કાળુભા રોડ, ભાવનગર - ૩૬૪૦૦૨ (PAN- AAHFN 9787 G) વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી કિશોરભાઈ વિનોદરાય શાહ, ઉંમર ૬૦ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, સરનામું - ફ્લેટ નં. ૨૦૨-૨૦૩, પંચકુટિર, કાળુભા રોડ, ભાવનગર - ૩૬૪૦૦૨, (મો. નં. ૯૪૨૬૨૧૧૭૩૫).

જેમને હવે પછી બીજા પક્ષકાર / લખી આપનાર / વેચનાર / **Promotor** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જ્યાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે વેચનાર શબ્દના અર્થમાં વેચનાર તથા તેમના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એસાઈન્સનો સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

..૩..

..(૩)..

શહેર ભાવનગરમાં કૃષ્ણનગરમાં સરદારનગર વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળા પ્લોટ નં. ૧૫૬૯/બી ની ૫૬૪.૩૮ ચો. મીટર જમીન (સીટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૯૨ ઉપરના સી. સ. નં. ૩૨૮૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૬૭.૯૨ ચો. મીટર) જમીન પ્રદિપકુમાર જયંતિલાલ ઘોઘારી તથા પરેશકુમાર જયંતિલાલ ઘોઘારી પાસેથી અમો વેચનાર પેઢીએ તા. ૨૦-૧૨-૨૦૧૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૫૩૬૦ થી વેચાણ આપેલ છે અને સદર જમીન ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે તા. ઠરાવ મંજૂરી નં.થી તથા સીટી સર્વે દફતરે તા. ની નોંધ નં.થી અમો વેચનારના નામે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત પ્લોટ નં. ૧૫૬૯/બી ની ૫૬૪.૩૮ ચો. મીટર જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૧૮-૦૩-૨૦૨૧ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૧૨ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અન્વયે અમો વેચનારે કલરવ - ૨ નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટવાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરાવી રહ્યા છીએ અને બાંધકામ પૂર્ણ કરાવી અમો વેચનારે બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મંજૂર કરાવી તમો ખરીદનારને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટની ઝેરોક્ષ નકલ આપવાની છે.

(ક) શહેર ભાવનગરમાં કૃષ્ણનગરમાં સરદારનગર વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના ૯૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળા પ્લોટ નં. ૧૫૬૯/બી ની ૫૬૪.૩૮ ચો. મીટર જમીન (સીટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૯૨ ઉપરના સી. સ. નં. ૩૨૮૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૬૭.૯૨ ચો. મીટર) જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ કલરવ - ૨ ના નામની ઓળખાય છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજન / પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. જે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને કલરવ - ૨ ના નામની ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજન / પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી મંજૂરી કમિ ૨ મંજૂરી તા. ૧૮-૦૩-૨૦૨૧ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૧૨ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂરી થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ જે અન્ય કાનુન લાગુ પાડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/...../..... થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

..૪..

..(૪)..

- (ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો () જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવી રહેલ છે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. બિલ્ડીંગની પ્લાન નિર્દેષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષરમાં રાખેલ છે.
- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (ટ) એલોટીએ કલરવ - ૨ નામની રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. કાર્પેટ એરીયા ચો. મીટર તથા વોશ એરીયા / બાલ્કનીચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મીટરવાળી મિલ્કત ખરીદવા નક્કી કરેલ છે.
- (ઠ) એલોટીને કલરવ - ૨ નામની રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગના માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. કાર્પેટ એરીયા ચો. મીટર તથા વોશ એરીયા / બાલ્કનીચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મીટર વાળો ફ્લેટ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ - ૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં વેચાણવાળા ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ માટેના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

- (ઢ) આપણે પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ તથા લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

..૫..

..(પ)..

કલરવ - ૨ માં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ ફક્ત ફ્લેટ ધારકોએ તથા ટેરેસ ફ્લેટના ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે અને ટેરેસ ફ્લેટની અગાશી ટેરેસ ફ્લેટના ધારકની સુવાંગ સ્વતંત્ર હોઈ તે અગાશીનો ઉપયોગ ફક્ત ટેરેસ ફ્લેટના ખરીદનાર પૂરતો મર્યાદીત રહેશે.

સદરહુ ફ્લેટ પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર અન્ય કોઈ વ્યક્તિને આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો આ કરાર આપો-આપ રદ થયેલ ગણાશે તથા પ્રથમ પક્ષકારે ચુકવેલ નાણા બીજા પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય લખાણો આપો-આપ રદ થયા ગણાશે અને તે બાબત પ્રથમ પક્ષના કોઈ વા-વિવાદ શકશે નહીં.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા - ૪ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવી રહેલ છે તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો

૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન તથા પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે-પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે રિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા ચો. મીટર તથા વોશ એરીયા / બાલ્કનીચો. મીટર તથા બિલ્ડઅપ એરીયા ચો. મીટર વાળા ફ્લેટ ની કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટન હિસ્સા તરીકે :-

(૧) વોશ એરીયા / બાલ્કની ચો. મી. આ.

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો. મી. આ.

(૩) વરંડો ચો. મી. આ.

(૪) ખુલ્લું પાર્કિંગ ચો. મી. આ.

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો. મી. આ.....

મળી કુલ વધારાના કાર્પેટ એરીયા ચો. મી. આશરે ..Nil.ખરીદ કરવા કબુલ થાય છે અને તેની એક ચો. મીટર બરાબર રૂ. Nil.....ના દરે કુલ વધારાના ચો. મીટરની માટે વધારાની રકમ રૂ. Nil.....અંકે રૂપિયા..... Nil.....પૂરા ચૂકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂ.....Nil.....અંકે રૂપિયા Nil.....પૂરા થાય છે.

..૬..

..(૬)..

(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 યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪) (ક) એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૧.૨ માં જણાવવામાં આવેલ તમામ રકમ સહિત સદરહુ ફ્લેટની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.....અંકે રૂપિયામા પ્રમોટર વેચાણ આપવા માંગતા અને એલોટી તે કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે અને એલોટી એ આ કરાર સહી કરતા પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા એડવાન્સ તરીકે નીચેની વિગતે ચૂકવેલ છે

રૂા.

રૂા.

એલોટી બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા.અંકે રૂપિયા.....પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવા સંમત થાય છે જે આ કરારની મહત્વની શરત ગણાશે

..૭..

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પદ્ધતિ

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરા ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા પ્રમોટરની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકા ના દર પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચૂકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂ..... (રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂ..... (રૂપિયા.....) નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

- (૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂ..... (રૂપિયા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.
- (૨) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીનથનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ..... (રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૪૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.
- (૩) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં ફ્લેટ આવેલા હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ..... (રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચુકવવી.
- (૪) સદર ફ્લેટની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ..... (રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૭૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.
- (૫) સદર ફ્લેટના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લિફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ..... (રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.

..(૮)..

- (૬) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં ફલેટ આવેલા હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ. (રૂપિયા) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.
- (૭) જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં ફલેટ આવેલા હોય તેના લિફ્ટ, વોટરપંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઇલેક્ટ્રો - મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીનથ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂ.(રૂપિયા.....) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૮૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.
- (૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂ. (રૂ.) ચૂકવવી.
- ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચૂકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચૂકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચૂકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.
- ૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) 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 બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ. આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.
- ૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

..૯..

..(૯)..

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં પારા 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 માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) 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 અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા કે તમામ ફ્લેટસ હોલ્ડર્સ એસોસિએશન દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસિએશનની / 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 સત્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટી ના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા - તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો લોન ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર 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 ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરેલ છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

..૧૦..

..(૧૦)...

૨)

ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT

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

૩)

TIME IS ESSENCE

સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હતા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ પારા નં. ૧.૪-ક ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટી ને 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, ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪)

CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :

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

Availability and use of F. S. I

પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ૧૧૨૮.૭૬ ચો. મી. નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઇન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. ૩૮૫.૦૬ ચો. મીટર મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેક્ટને

..૧૧..

..૧૧..

લાગુ પડતાં હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને ૧૫૨૩.૮૨ ની ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૧૪૩૨.૫૦ ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે અને સૂચિત એફ. એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ અને ફ્લેટનું વેચાણ કરવાના છે એવી સમજા આધારે એલોટી ઉપકોકત ફ્લેટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.

૫)

PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ:-

૫.૧)

SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો ન સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને એલોટી દ્વારા મળેલી તમામ રકમ ઉપર દરેક માસની ઢીલ માટે ૯ ટકા ના દરે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ આ કરાકની શરતો અન્વયે જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી એલોટીએ પ્રમોટરને વાર્ષિક ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના 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 સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨)

સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ (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 સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીંગનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી 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 ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩)

પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હમ્મા ચુકવવામાં ૩ - સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુર્કીંગની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

..૧૨..

..(૧૨)..

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબૂલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હમ્મા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ કરે છે 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 (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં 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 નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪)

CANCELTION BY ALLOTTE

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 જમ 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 APPARTMENT

એલોટીનો ફ્લેટનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

૬.૧)

ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તિ, બાંહેધરી અને કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી 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 એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

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

..(૧૩)..

(૬.૨)

POSSESSION BY THE ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસિએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭)

REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ફ્લેટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

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

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, 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 ફ્લેટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

..૧૪..

..(૧૪)..

- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા 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 માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર 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 ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- ૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ 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 થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજાના કારણે ફ્લેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- સી) એલોટી ફ્લેટના 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 ભરપાઈ કરી આપશે.
- ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેનાં ફ્લેટની જાળવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partition) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને

..૧૫..

..(૧૫)..

(Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બાર્લિય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્લિય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

એફ) એલોટી ફ્લેટમાં ગંદકી થાય કે બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

જી) બિલ્ડીંગને 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 બિલ્ડીંગના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૯)

CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત:-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક, ઇલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમિટેડ કંપની અથવા એસોસિએશનની રચના સંબંધી 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 દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

..૧૬..

..(૧૬)..

૧૦)

DEFECT LIBILITY

ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા 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 સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૧)

RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસિએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરિયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિએશન એજન્સી અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવો શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

કોમન એરિયાએ દરેક એલોટીની સહિયારી મિલ્કત ગણવામાં આવશે. તેનો કોઈ પણ એક એલોટીને પોતાનો હક્ક કે હિસ્સો કે કબજો કરી અન્ય એલોટી સાથે અન્યાય કરવો નહીં અને દરેક એસોસિએશનના સભ્યએ તેનો સહિયારો ઉપયોગ કરવો.

૧૨)

RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસિએન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી તથા / અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે બિલ્ડિંગ / એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રવેશ અપાશે.

..૧૭..

..(૧૭)..

૧૩)

USE AS OF BASEMENT & SERVICE AREA:

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

કલરવ - ૧ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે, સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪)

GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT:

ફ્લેટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફ્લેટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં / દૂર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

૧૫)

COMPLIANCES OF LAWS AND SPECIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE

એલોટી દ્વારા કાનૂન, જાહેરાત વગેરેનું પાલન બાબત :

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનૂનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ વેચાણનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંધધરી લે છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬)

PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE CHARGE.

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં:

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે ફ્લેટ 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 આવો ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

..૧૮..

..(૧૮)..

૧૭)

APARTMENT OWNERSHIP ACT OF RELEVANT STATE.

સંબંધિત 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 નિયમનનું પાલન કરીને બનાવેલ છે.

૧૮)

BINDING EFFECT

બંધનકારક અસર:

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

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

૧૯)

ENTIRE AGREEMENT

સંપૂર્ણ કરાર :

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

૨૦)

RIGHT TO AMEND

સુધારા કરવાના હકક

બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

..૧૯..

..(૧૯)..

૨૧)

PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUENCE ALLOTTEES.

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

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજ કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

૨૨)

SEVERABILITY :

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની જોગવાઈઓ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય 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 PROPORTIONAL SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ:

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪)

FURTHER ASSURANCE :

વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

..૨૦..

..(૨૦)..

૨૫)

PLACE OF EXECUTION :

સહી કરવાનું સ્થળ:-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬)

REGISTRATION નોંધણી:-

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

૨૭)

NOTICES સૂચનાઓ:-

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

૧) એલોટીનું સરનામું :-

.....

.....

૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- ફ્લેટ નં. ૨૦૨-૨૦૩, પંચકુટિર, કાળુભા રોડ, ભાવનગર - ૩૬૪૦૦૨

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

૨૮)

JOINT ALLOTTEES / સંયુક્ત એલોટી :-

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

..૨૧..

..(૨૧)..

૨૯)

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

૩૦)

DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :-

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

૩૧)

GOVERNMENT LAW / શાસન વ્યવસ્થા:-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ગુજરાત / ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

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

૩૨)

સદરહુ બિલ્ડીંગની બી. યુ. પરવાનગી આવ્યા બાદ એફ. એસ. આઈ. એડીશનલ એફ. એસ. આઈ. કે અગાસી ઉપર પ્રમોટરનો હક્ક રહેશે નહીં. જેના ઉપર માત્ર એસોસીએશ ઓફ એલોટીઝનો હક્ક રહેશે.

..૨૨..

..(૨૨)..

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--
:: કલરવ - ૨ વાળી ઇમારતનું વર્ણન ::

શહેર ભાવનગરમાં કૃષ્ણનગરમાં સરદારનગર વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના ૮૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળા પ્લોટ નં. ૧૫૬૮/બી ની ૫૬૪.૩૮ ચો. મીટર જમીન (સીટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૮૨ ઉપરના સી. સ. નં. ૩૨૮૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૬૭.૮૨ ચો. મીટર) ઉપર બંધાઈ રહેલ કલરવ - ૨ નામની રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગ.

ચતુર્દિશા

ઉત્તર તરફ :	પ્લોટ નં. ૧૫૬૮ આવેલ છે તે તરફની હદનું માપ ૨૨.૮૬ મીટર છે.
પૂર્વ તરફ :	પ્લોટ નં. ૧૫૬૮/એ આવેલ છે તે તરફની હદનું માપ ૨૪.૬૮ મીટર છે.
દક્ષિણ તરફ :	પ્લોટ નં. ૧૫૭૦ આવેલ છે તે તરફની હદનું માપ ૨૨.૮૬ મીટર છે.
પશ્ચિમ તરફ :	૩૦ ફીટ પહોળો જાહેર રસ્તો આવેલ છે તે તરફની હદનું માપ ૨૪.૬૮ મીટર છે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૨ ::--
:: વેચાણવાળા ફ્લેટનું વર્ણન ::

શહેર ભાવનગરમાં કૃષ્ણનગરમાં સરદારનગર વિસ્તારમાં આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના ૮૯ વર્ષના ભાડાપટ્ટાવાળા પ્લોટ નં. ૧૫૬૮/બી ની ૫૬૪.૩૮ ચો. મીટર જમીન (સીટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નં. ૬ ના નકશા શીટ નં. ૨૮૨ ઉપરના સી. સ. નં. ૩૨૮૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૬૭.૮૨ ચો. મીટર) ઉપર બંધાઈ રહેલ કલરવ - ૨ નામની રેસીડેન્શીયલ બિલ્ડીંગ માળ પર આવેલ ફ્લેટ નં. કાર્પેટ એરીયા ચો. મીટર તથા વોશ એરીયા / બાલ્કનીચો. મીટર તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મીટર - જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ :	
પૂર્વ તરફ :	
દક્ષિણ તરફ :	
પશ્ચિમ તરફ :	

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૩ ::--

એનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર -૨

બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

..૨૩..

..(૨૩)..

(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા

SPECIFICATIONS

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

Amenities

કોમન ચાલ, લીફ્ટ, કોમન દાદર, કોમન પાર્કિંગ, કોમન પેસેજ, વોટર ટેન્ક, ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ કોમન ટેરેસ, બોરીંગના પાણીની લાઈન, બોરીંગ, વોટર પમ્પ સાથે તથા ડ્રેનેજ લાઈન વગેરેની સુવિધાઓ આવેલ છે અને સદર સુવિધાઓનો તમો એલોટીએ અન્ય પ્રિમાઈસીસ ધારકો સાથે મજમુ માલિકીમાં ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો વેચણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ વાંચી, વંચાવી, શુધ્ધ બુધ્ધી પૂર્વક, સમજી, ચિત્ત તબિયત ઠેકાણે રાખી બીન કેફે, સાવધ અવસ્થામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે ધાક ધમકી વગર સાક્ષીઓ રૂબરૂ સ્વહસ્તે આપણી સહી કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો વગેરેને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ભાવનગર

તા. /૦૪/૨૦૨૧

ખરીદનારની સહી

ફોટો

અંગૂઠાનું નિશાન

વેચનારની સહી

ફોટો

અંગૂઠાનું નિશાન

મેસર્સ નિરાલી એન્ડ કું. ભાગીદારી પેઢીના
અધિકૃત ભાગીદાર

(કિશોરભાઈ વિનોદરાય શાહ)

સાક્ષીની સહી :

૧)

૨)