# –:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધિકાના **કાંગશીયાળી** ગામના રીસર્વે થતા પ્રમોલગેશન મુજબના **રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭૨**ની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૧૨૭૩૯–૦૦ માંહેથી પ્રપોઝ ટીપી રોડ તથા રીઝર્વેશનમાં કપાત થતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૭૬૪૩–૪૦ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રીજી ફાર્મ"** તરીકે ઓળખાય છે તેના **સિંગલ યુનીટ પ્લોટ નંબર–....** કે જેની જમીન ચો.મી.આ.....–.... તેમજ તેને લાગુ **કોમન પ્લોટ નંબર–....** ચો.મી.આ. ....–.... ના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત આવેલ છે તેનો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

(નોંધઃ– અમો પ્રમોટર તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનું વેચાણ કરતા હોય, કારપેટ એરીયા, બાલ્કની એરીયા, વોશ એરીયા, ટેરેસ એરીયા લાગુ પડતા ન હોય, આ ડ્રાફટ વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ નથી)

---

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ....../– અંકે રૂપિયા ........ પુરા

---

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર–

---

**શ્રી ........................**

ધર્મે : ...., ઉ.વ.આ. ..., ધંધો : ....,

ઠે. ..............................

...................., રહે. ........ ::: તે લખાવી લેનાર

(ખરીદનાર)

**જોગ લખી આપનાર ::–**

**શ્રી સંદિપ ભગવાનજીભાઈ ફુલેતરા**

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : ખેતી/વેપાર,

ઠે.

રહે. રાજકોટ. ::: તે લખી આપનાર

(વેચનાર)

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના લોધિકાના **કાંગશીયાળી** ગામના રીસર્વે થતા પ્રમોલગેશન મુજબના **રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭૨**ની ખેડવાણ જમીન હે. આરે ચો.મી.૧–૨૭–૩૯ અમો વેચાનાર જોગ શ્રી મયુરસિંહ અનિરુધ્ધસિંહ જાડેજાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૨૬૧૬ તારીખ ૧૯/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જેની અમો વેચનારના નામની કાંગશીયાળી ગામના હકકપત્રકએ નોંધ નંબર–૭૪૦૬ તારીખ ૦૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ છે. ત્યારબાદ અમોએ સદર ખેડવાણ જમીન બીન ખેડવાણ કરવા કલેકટરશ્રી, રાજકોટને અરજ કરતા કલેકટરશ્રી, રાજકોટના હુકમ નંબર–૧૪/૦૯/૦૭/૦૧૬/૨૦૧૯ તારીખ ૧૦/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજના હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ કરાવેલ છે તેમજ તેનો લે–આઉટ પ્લાન જુનીયર નગર નિયોજકશ્રી, રૂડા માંથી મંજુર કરાવેલ છે. આમ આ હકિકતોએ સદર મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે. અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ તમોની તરફેણમાં આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

(૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર **"શ્રીજી પાર્ક"** ના નામથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવા અધિકૃત છે.

(૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર–PR/ GJ/ RAJKOT/ RAJKOT/ OTHERS/ ________/_______ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે **ANNEXURE-A** થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, લે–આઉટ પ્લાન અને કોમન એરીયા વિગેરે નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specifications) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર **શ્રી રાહુલ મોણપરા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું પ્લોટીંગ કરેલ છે તથા કોમન એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં 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 દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે સુચિત પ્લોટસની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે કોમન પ્લોટની જમીન

રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / કોમન એરીયાના બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટીંગ તથા કોમન એરીયામાં લે–આઉટ પરવાનગી અને મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું કામ ચાલુ કરેલ છે. તે મુજબ આંતરિક રોડ–રસ્તા તથા કોમન એરીયામાં નિયમસરનું વિકાસ કાર્ય કરવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટમાં સદર મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટીંગ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ **" શ્રીજી પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **સિંગલ યુનીટ પ્લોટ નંબર–....** કે જેની જમીન ચો.મી.આ.....–.... તેમજ તેને લાગુ **કોમન પ્લોટ નંબર–....** ચો.મી.આ. ....–.... ના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને **" શ્રીજી પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **સિંગલ યુનીટ પ્લોટ નંબર–....** કે જેની જમીન ચો.મી.આ.....–.... તેમજ તેને લાગુ **કોમન પ્લોટ નંબર–....** ચો.મી.આ. ....–.... ના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત એટલે કે લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે **શેડયુલ–"એ"** માં આપેલ છે. **શેડયુલ "બી"** માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલ ને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલકત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નંબર–"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેચાણ કરાર કરે છે. સદરહું 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 ધ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

**–: શરતો :–**

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટના પ્લોટસ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટીંગ કરવામાં આવશે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના **શેડયુલ–"એ"** માં દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના લે–આઉટ પ્લાનની મંજુરી અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/ અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહુ મિલકતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ 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 દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા નંબર–"૯" માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું પ્રોજેકટની કુલ જમીનનું **શેડયુલ–"એ"** માં સપુંર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા **શેડયુલ–"બી"** માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. **શેડયુલ–"સી"** માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચનો, પ્રોજકેટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

**(૧/૨)** સદર સિંગલ યુનીટ પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ....–... તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂપિયા ..../– અંકે રૂપિયા ..... પુરામાં વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

**(૧/૩)** ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારામુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામાં, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

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

| ક્રમ | રકમ રૂપિયા | વિગત |
|---|---|---|
| (૧) | | (કુલ અવેજની રકમના ૧૦% કરતા વધારે નહી) |
| | ---------- | |
| કુલ રૂ.––/– | | અંકે રૂપિયા –– પુરા |
| | ---------- | |

**MODE OF PAYMENT <u>ચુકવણીની પધ્ધતિઃ–</u>**

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **અમો વેચનાર**ના નામથી તેઓની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

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

(૨) બાકી રહેતી રકમ **રૂા.––/–** અંકે રૂપિયા ––પુરા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર પ્લાન મુજબના ડેવલપમેન્ટ વર્ક થયા બાદ મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(નોંધઃ– અમો પ્રમોટર તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનો વેચાણ કરાર કરતા હોય, કોઈ બાંધકામને લગતો પ્રોજેકટ ન હોય, રેરાના શેડયુલ–એ ૧(સી)મુજબ, પ્લીન્થ લેવલ, સ્લેબ લેવલ, ફલોરીંગ, ઈન્ટરનલ/આઉટર પ્લાસ્ટર મુજબ ચુકવણું લાગુ પાડી શકાય તેમ ન હોય, ડેવલપમેન્ટ વર્ક આધારીત પેમેન્ટ શેડયુલ ઉપર મુજબ રહેશે.)

**(૧/૪)** –**(ખ)** ઉપરોકત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

**(૧/૫)** પ્રમોટરે સામુહિક સુવિધાઓ અને સહિયારા ક્ષેત્રોમાં સુવિધાઓ આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરની કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. કોમન એરીયામાં ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફિટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

**(૧/૬)** એલોટીને સોંપવામાં આવેલ પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા રીવાઈઝ લે–આઉટ મંજુર કરવામાં આવશે. પ્લોટની જમીનના ક્ષેત્રફળની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો ક્ષેત્રફળ હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ ક્ષેત્રફળમાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર–(૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

**(૧/૭) ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT :–**

પ્રમોટરને કરવામાં 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 વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

**(૨)** પ્રયોજક લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને

પ્રયોજક કોમન એરીયાનું બાંધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનિક સત્તાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

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

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને એલોટીને મિલકતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ખંડ (૧/૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે.

(૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT:-**

**પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામઃ—**

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટના ખુલ્લા પ્લોટની જમીન વેચાણ આપેલ છે. તેમજ કોમન એરીયામાં સામુહીક ક્ષેત્રોની જમીનના હકકો અને અધિકારો સહિત વેચાણ આપેલ છે. તેમજ જે પાણીની લાઈન, ગટરની લાઈન વિગેરે ડેવલપમેન્ટ વર્ક કરવામાં આવશે તેમાં કોઈ FSI વપરાશનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી. જે હકિકતે અમો હાલ ખુલ્લી જમીન વેચાણ આપવા કરાર કરતા હોય, બાંધકામની મળવા પાત્ર FSI કે પ્રાપ્ત FSI નો કોઈ પ્રશ્ન રહેતો નથી.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :—**

**એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિઃ—**

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

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટના સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૧ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. **જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને કોમન એરીયા સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.**

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) પ્રમોટર કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબ્જો સોંપી આપશે.

જો એલોટી 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 ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વિગેરે તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ–૩૦ (ત્રીસ)માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે(રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) **CANCELLATION BY ALLOTEE :–**

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

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે 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) **POSSESSION OF PLOT:- <u>એલોટીની (પ્લોટ)નો કબજો લેવા બાબતઃ–</u>**

(૬/૧) આ કરાર મુજબ મિલકત ખુલ્લી જમીન હોય પ્રમોટર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી મિલકતનો કબજો એલોટીએ સંભાળેલ છે તેમ ગણાશે.

જયારે કોમન એરીયાના સામુહિક ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પંદર 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 ALLOTTE : -**

એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોશીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :- <u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–</u>**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ 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 પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એશોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોશીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેગણી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી 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 વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) **એલોટી જો ઉપર મુજબ ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.** મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) મિલકતનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે કોઈ

બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. સામાન્ય વિસ્તારના ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગત તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) સામાન્ય વિસ્તારની મિલકતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા તેવી મિલકતનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મુખ્ય પ્રવેશ દ્વાર અથવા પ્રોજેકટના અથવા સામાન્ય વિસ્તારના મકાનના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં બદલાવ નહી કરે કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી મિલકતમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) મિલકતને સંબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામત હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટના 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.

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

**એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલકતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મિકલતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, વિકાસકામ પુર્ણ થયા બાદ તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા એસોશીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEFFECT LIABILITY:- <u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ઘ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની 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: -**

**<u>સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–</u>**

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોશીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

**<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>**

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોશીએશન ઓફ એલાટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ 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 સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **COMPLIANCES OF LAW NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE:-**
**<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત :–</u>**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે, એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ મિલકત સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૪) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:-**
**પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–**

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

(૧૫) **BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર :–**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦–ત્રીસ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની 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.

(૧૬) **ENTIRE AGREEMENT :- સંપુર્ણ કરાર :–**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતિ 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.

(૧૯) **RIGHT TO AMEND :- સુધાર કરવાનો હકકઃ–**

બંન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

**આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–**

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મિલકતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત જણાવેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે મિલકત સાથે જશે.

(૨૧) **SEVERABILITY:- રદ કરવા બાબતઃ–**

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 સુસંગત હેાય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને 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.

(૨૨) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT: -**

**કરારમાં જયાં જયાં સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–**

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ જમીન એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) **FURTHER ASSURANCE :- વધુ બાંહેધરી :–**

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

(૨૪) **PLACE OF EXECUTION :- અમલની જગ્યા :–**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) **REGISTRATION :- નોંધણી :–**

અલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં રૂબરૂ હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) **NOTICES :- <u>સુચનાઓ :–</u>**

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

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

(૨૭) **JOINT ALLOTTES :- <u>સંયુકત એલોટીઓ :–</u>**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ 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.

(૨૮) **STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES : -**

**<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>**

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

(૨૯) **DISPUTE RESOLUTION :- <u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ –પરસ સંમતિ થી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) **GOVERNING LAW :- <u>શાસન વ્યવસ્થાઃ–</u>**

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

(૩૧) સદરહું મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે, (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારએ તો જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલકતના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો 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 ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૨) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

(૩૩) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, વિગેરે આ મિલકત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલકત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૪) તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકત જે **" શ્રીજી પાર્ક"** માં આવેલ હોય, સદર મિલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્દિશા આ નીચે **શેડયુલ–"એ"** માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા આ કરારના **શેડયુલ–"બી"** માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

**::– શેડયુલ "એ" –::**

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ લોધિકાના **કાંગશીયાળી** ગામના રીસર્વે થતા પ્રમોલગેશન મુજબના **રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭૨**ની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ચો.મી. ૧૨૭૩૯–૦૦ માંહેથી પ્રપોઝ ટીપી રોડ તથા રીઝર્વેશનમાં કપાત થતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી.આ. ૭૬૪૩–૪૦ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"શ્રીજી ફાર્મ"** ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં કુલ ૩(ત્રણ) પ્લોટસ, ૩–કોમન પ્લોટસ આવેલ છે. તેનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

**–: ચતુર્દિશા :–**

| | |
|---|---|
| ઉતરે | : પ્રપોઝડ ટીપી રીઝર્વેશન તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૬૩ની મિલકત આવેલ છે. |
| દક્ષિણે | : રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭૩ની મિલકત આવેલ છે. |
| પુર્વે | : રસ્તો તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭૧ ની મિલકતઆવેલ છે. |
| પશ્ચિમે | : રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૭૪ ની મિલકત આવેલ છે. |

**::– શેડયુલ "બી" –::**

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ**"શ્રીજી પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી **સિંગલ યુનીટ પ્લોટ નંબર**–.... કે જેની જમીન ચો.મી.આ.....–.... તેમજ તેને લાગુ **કોમન પ્લોટ નંબર**–.... ચો.મી.આ. ....–.... ના તમામ હકકો અને અધિકારો સહિત છે તે પ્લોટની ચતુ:ર્દિશા નીચે મુજબ છે.

**–: ચતુર્દિશા :–**

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા 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) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ ::

**ANNEXURE-B**

**:: પ્રોજેકટની સહિયારી સુવિધાઓ તથા સવલતો ::**

(૧) કમ્પાઉન્ડ વોલ
(૨) મોરા પાણીની પાઈપલાઈન