

—:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ—ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નંબર—૨૬૨/૧ પૈકીની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭—૨૬ સામે મંજૂર થયેલ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૬ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪ +૫ / પી / ૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭—૨૬ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લોરાઈઝ ઈમારત જે "કસ્ટુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ—એ" ના નામથી ઓળખાય છે તેના 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/કર્વડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.—... નો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

... ૨ ...

બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.-....

સીટી સર્વે વોર્ડ નંબર, સીટી સર્વે નંબર

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ---/- અંકે રૂપિયા --- પુરા

શ્રી -----

ધર્મે : ---, ઉ.વ.આ. ---, ધંધો : ---,

ઠે.

રહે. ::: તે લખાવી લેનાર

(ખરીદનાર)

જોગ લખી આપનાર ::-

મહાવીર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી સાગર પરેશભાઈ પટેલ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ. વ. આ. ૨૭, ધંધો : વેપાર,

રહે. "સ્તવન", ૬-ઈન્દ્રપ્રસ્થનગર, હેમુ ગઢવી હોલ પાછળ, રાજકોટ.

(૨) શ્રી અભીષેક રશ્મીકાંત મહેતા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ. વ. આ. ૨૪, ધંધો : વેપાર,

રહે. "પુષ્પમ", ૧-વિદ્યાનગર, 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 રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના

રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૬૨/૧ પૈકીની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન

ચો.મી.આ ૧૮૭-૨૬ સામે મંજૂર થયેલ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૬ ના ફાઈનલ પ્લોટ

... ૩ ...

નંબર ૪ +૫ / પી / ૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭-૨૬ અમો લખી આપનારા જોગ શ્રી વિનોદભાઈ શામજીભાઈ સગપરીયા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ જે વેચાણ દસ્તાવેજ રાજકોટ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના..... નંબરની બુકના નંબર ૧૨૮૮૮ તારીખ ૬-૧૧-૨૦૧૮, ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનર સાહેબશ્રી તરફથી આપવામાં આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નંબર ૧૩૦૫ તારીખ ૧૬-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજથી બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામ કરવા પરવાનગી મેળવેલ છે. મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ લોરાઈઝ ઈમારતનું **બાંધકામ થનાર છે** જેને "કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ - એ"ના નામ આપવામાં આવેલ છે. સદર મિલકત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને સદર મિલકતના તમામ પ્રકારના વહિવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના તમામ હકકો અને અધિકારોને અમોને પ્રાપ્ત થયેલ છે અને આવા અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ તમોની તરફેણમાં આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

(૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર "કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ - એ"ના નામથી મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે. સદર પ્રોજેક્ટમાં રહેણાંકના હેતુ માટે લોરાઈઝ ઈમારત જે "કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ - એ" તરીકે ઓળખાય છે.

(૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત 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 પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specifications) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક શ્રી તથા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જનીયર શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-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 સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા

... ૪ ...

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 સંપૂર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સહા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો / કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સદર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ "કસ્ટુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ - એ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક લોરાઈઝ ઈમારત માંહેથી વિંગ-... ના 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 "કસ્ટુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ - એ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક લોરાઈઝ ઈમારત માંહેથી વિંગ-... ના 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. ...-... તે સાથે કર્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ-"એ" માં આપેલ છે. શેડયુલ "બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે ANNEXURE-B થી જોડવામાં આવેલ છે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો

... ૫ ...

અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ, વિગેરે... નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત 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 ઉપરોક્ત 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 પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સ્થાનિક સત્તાધિશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફિકેશવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડ્યુલ—"એ" માં દર્શાવેલ છે. જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેક્ટના બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા-વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/ અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહું મિલકતના લંબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપૂર્ણ 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 ઉપરોક્ત ફકરા નંબર—"૯" માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું પ્રોજેક્ટની જમીન સહિત ઈમારતનું શેડ્યુલ—"એ" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા

... ૬ ...

શેડયુલ—"બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નક્કી 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, પ્રોજેક્ટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસિલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાની મિલકતમાં 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 ફ્લેટ/દુકાન ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....—... તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂપિયા ---/- અંકે રૂપિયા --- પુરામાં વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

(૧/૩) ઉપરોક્ત કુલ વેચાણ કિંમત કમશ: વધારામુક્ત છે. સિવાય કે સક્ષમ સત્તાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જસ 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 ચાર્જસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સત્તાધિશને 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 રૂા. ---/- અંકે રૂપિયા --- પુરા

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પદ્ધતિ:—

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 મંજૂર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "....." ના નામથી

... ૭ ...

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરેશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

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

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

(૪) રૂા.---/- અંકે રૂપિયા ---પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા.---/- અંકે રૂપિયા ---પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહિ) કે જે સદર મિલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા.---/- અંકે રૂપિયા ---પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના અંદર-બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા.---/- અંકે રૂપિયા ---પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા.---/- અંકે રૂપિયા ---પુરા મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(૧/૪) -(ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોક્ત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા

... ૮ ...

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 જડીત વસ્તુ (ફિક્સચર), ફીટીંગ એમેનીટીઝ 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. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફિટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં 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 વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક 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 પ્રોજેક્ટ

... ૯ ...

પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧/૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબ્જા કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબ્જા કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT:-

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ:-

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI ૩૩૭-૦૬ ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સિસ્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા તમચ અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૫૦૫-૫૫ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૫૦૫-૫૫ નો FSI જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબ્જા કરેલ છે.

(૪/૧) જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૮ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૦૮ ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જ્યારે એલોટી ધ્વારા

... ૧૦ ...

પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ:-

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

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ તારીખ ૩૧-૩-૨૦૨૨ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી 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 પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી 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) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨-(બે) મહિનાની અંદર મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ, મકાનનું સંપુર્ણ 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 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 સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા 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. ઉપરોક્ત 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 નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં એલોટીની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કરાર રદબાતલ કરવાની ફરજ પડતી હોય એલોટી ચુકવેલ રકમમાંથી **૨૫%** રકમ બાદ 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 િરો કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે(રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી 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 ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫-(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) 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-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 ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા 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 દ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

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

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

... ૧૩ ...

(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 મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ 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 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 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 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, ટેગણી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ 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 અવજાના 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 દિવાલ (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 બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે

યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

(જી) મિલકતને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા 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 સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા 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 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 એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગિક ચાર્જ તથા કાનૂની 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 જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી 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 એક્ટ-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 સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECT LIABILITY:- 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 જ્યારે 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 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 દ્વારા નિમણૂક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી િરિ 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, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની 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) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સદરહુ "કસ્ટુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ - એ" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારતના મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ / એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત 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 એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :- એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સહા કે સહાયીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ 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 ભંગ 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 િરા અથવા એસોશીએશન િરા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

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

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

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે, એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ

... ૧૮ ...

તથા માંગણી, 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 કરવામા આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE 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 નિયમોનું પાલન કરે તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી 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 થતું નથી. જો એલોટી આ કરાર 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 મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ ખાતલ 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 :-

... ૧૯ ...

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની 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:-

બંન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) 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 પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ બાંહેધરીઓ 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 સુસંગત હોય 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.

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

કરારમાં જ્યાં જ્યાં સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં 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.

... ૨૦ ...

(૨૪) 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 સંપૂર્ણતા માટે બંન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વિકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

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

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતિ 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 સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) REGISTRATION :- નોંધણી :-

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

(૨૭) NOTICES :- સુચનાઓ :-

આ કરાર વિરોધિ 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 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 ALLOTES :- સંયુક્ત એલોટીઓ :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા 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 ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

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

(૩૧) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા:-

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

(૩૨) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા/ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ મંજૂર 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 મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશા તેમવ તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ-મટીરીયલ, ફીક્ષર, ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહિતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૩૩) 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

... ૨૨ ...

એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

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

(૩૫) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે આ મિલકત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલકત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૬) સદરહું કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન કે કોન્ટ્રાક્ટર/ કન્સ્ટ્રક્શન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજૂરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામા વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૩૭) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા 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 સમાપ્તી થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહીં અને મિલકતના રી-સેલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૮) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ-૪૫ માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે, અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૯) તમોને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકત જે "સંસ્કૃતિ" ના નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય,

... ૨૩ ...

સદર મિલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુર્દિશા આ નીચે શેડયુલ—"એ" માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચતુર્દિશા આ કરારના શેડયુલ—"બી" માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

::— શેડયુલ "એ" —::

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ—ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નંબર—૨૬૨/૧ પૈકીની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭—૨૬ સામે મંજૂર થયેલ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૬ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪ + ૫ / પી / ૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭—૨૬ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લોરાઈઝ ઈમારત જે "કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ—એ" ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં ફ્લેટનું બાંધકામ કરીએ છીએ. તે ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

—: ચતુર્દિશા :—

ઉતરે : સબ પ્લોટ નં. ૪ + ૫ / પી / ૨ ની મીલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : પ્લોટ નં. ૧૮ પૈકીની અન્યની માલીકીની મિલકત આવેલ છે.

પુર્વે : ૯—૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૪ તથા ૫ પૈકીની અન્યની માલીકીની મિલકત આવેલ છે.

શેડયુલ 'બી'

ઉપરોક્ત શેડયુલ—એ માં દર્શાવેલ "કસ્તુરી એપાર્ટમેન્ટ વિંગ—એ" નામની રહેણાંક લોરાઈઝ ઈમારત ના ... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર—..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....—..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ.—... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ.—... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.—... ઓપન/કર્વડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.—... ની સગવડતામાં સહિતની સગવડતાઓ આવેલ છે. તે ફ્લેટની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજૂ છે.

ઉતરે : ————— આવેલ છે.

દક્ષિણે : ————— આવેલ છે.

પુર્વે : ————— આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ————— આવેલ છે.

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજખુશીથી, વાંચી, સમજી,

... ૨૪ ...

વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ,

તારીખ : //

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

----- (૧) -----

શ્રી

તે શ્રીના

નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના (૨) -----

ભાગીદાર તથા વહીવટ કર્તા દરજ્જે

(તે વેચનાર)

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 માં જણાવેલ બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીંગ્ઝ, ગટર/ વોટર/ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન્સ, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેઈસ સહિતની તમામ સુવિધાઓ તમામ મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે સહિયારી ગણવાની છે.

એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફિકેશન અને સવલતો

SPECIFICATIONS

(સુવિધાઓ)

... ૨૫ ...

ફ્લોરીંગ :— સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફ્લોરીંગ, વરંડા (લાંબી પેસેજ) તથા વોશ એરીયામાં એન્ટી-સ્લીપરી ફ્લોરીંગ

કીચન :— ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ તથા સ્ટેનલેસ સ્ટીલ શીક, કીચનમાં બીમ બોટમ લેવલ સુધી ડિસાઈનર ટાઈલ્સ, ઇલેક્ટ્રીક પ્લગ પોઈન્ટ અને સ્વીચ (જરૂરીયાત મુજબના) સ્ટોર એરીયામાં સ્ટોરેજ રેક, આર.ઓ.પ્લાન્ટ પોઈન્ટ

વિન્ડો :— સ્ટાન્ડર્ડ મટીરીયલની પાવડર કોટેડ વિન્ડો

પ્લમ્બીંગ :— આઈ.એસ.આઈ. સર્ટીફાઈડ સ્ટાન્ડર્ડ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ, મોડર્ન પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમ સાથે

લાઈટીંગ :— કોમન એરીયા તથા બીલ્ડીંગની બહારની સાઈડ ડેકોરેટીવ લાઈટીંગથી સુશોભીત

લીફ્ટ :— સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ઓટો-ડોર પેસેન્જર લીફ્ટ વોલ્સ અને

ફીનીશ :— અંદરની દીવાલમાં પુટ્ટી ફીનીશ, બહારની દીવાલમાં ડબલ કોટેડ વેધર પ્રુફ કલર

ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગસ :— આઈ.એસ.આઈ.સર્ટીફાઈડ મોડ્યુલર સ્વીચ કંપ્લીટ વાઈરીંગ સાથે જરૂરીયાત મુજબના પ્લગ પોઈન્ટ અને સ્વીચ

ડોર :— આકર્ષક ડીઝાઈનવાળા મુખ્ય દરવાજા આંતરીક દરવાજામાં ફલસ ડોર

સબસીડી :— સબસીડી મળવા પાત્ર લોનેબલ ટાઈટલ