વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. / /૨૦ નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :-

શ્રી મુળજીભાઇ ધનજીભાઇ વઘાસીયા ઉ.વ.આ........, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, ઠે. સર્વે નં. ર૭૩ પૈકી, યુનિવર્સિટી કાર્યાલય પાછળ, ગુલાબવાડી, ભાવનગર – ગુજરાત (પાન નં. ....) (આધાર નં................)

અમો વેચનારા વેચાણવાળા પ્લોટનાં માલીક છીએ.
જેને (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર/વેચનાર અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો સંબંધીત/હિસ્સેદારો, સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

અને બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :

શ્રી ....(પાન નં...................)
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.........., ધંધો................રહે..........................
ઠે...
(આધાર કાર્ડ નં...........................)
(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર/ખરીદનાર તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં તેમનાં વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે).
પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

Scanned by CamScanner
Scanned with CamScanner

(ક) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેસન ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર તાલુકાનાં ગામ : રૂવા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧,૨,૩,૪ તથા ૧૪૬ પૈકી, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮ (રૂવા) અંતીમ ખંડ નં. ૨૬/૧, ૨૬/૨, તથા ૨૭/૨ ની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થતા તેમાં આવેલ બીનખેડાણ પ્લોટ્સ કે જે ''બાલા હનુમાન પાર્ક'' ના નામથી ઓળખવામાં આવે છે. તે બીનખેડવાણ પ્લોટ પૈકી પ્લોટ નં........... ની જમીન ચો.મી..........પ્લોટની જમીન તથા તેનાં ઉપર................ચો.મી. નાં બાંધકામવાળા ટેનામેન્ટ સહીતની મિલ્કત અમો વેચનારા માલીકી હક્કે ધારણ કરીએ છીએ. વેચાણવાળા ટેનોન્ટની જમીન-બાંધકામનાં સંપૂર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલિક છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજન/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલ.ખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરિયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજન/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ પરવાનગી ભાવનગર એરિયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટી પાસેથી પરવાનગી નં...થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે. કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં...તા........................ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી.............................. દ્વારા તૈયાર કરવામાં

18/5/19

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

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 સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પ્લોટીંગનું આયોજન કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં કોમન પ્લોટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા લે-આઉટ પ્લાનની નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષરમાં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ લે-આઉટ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્લોટોનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમંસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવેલ છે.

(ટ) એલોટીએ તેનાં તા....................નાં પત્રથી ''બાલા હનુમાન પાર્ક'' માં પ્લોટ નં.........જેનું ક્ષેત્રફળ...........ચો.મી. તથા તેના ઉપર બાંધવામાં આવેલ ટેનામેન્ટ જેનાં બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી............વાળા ટેનામેન્ટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને ''બાલા હનુમાન પાર્ક'' માં, પ્લોટ નં..........જેના ક્ષેત્રફળ ચો.મી............ વાળો પ્લોટ તથા તેનાં ઉપર બાંધવામાં આવેલ ટેનામેન્ટ જેનાં બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ....સહિત લાગુ પાડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાથી ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-''૧'' માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૨'' માં પ્લોટનાં પ્લાનનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-''૨'' માં પ્લોટનો તથા બાંધકામનો પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

18/5/19

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

(૬) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર પ્લોટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ -- ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા "ઠ" માં દર્શાવેલ ટેનામેન્ટવાળી મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત પ્લોટનું પરિશિષ્ટ "૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના બાંધકામમાં વિજળી જોડાણ, ડ્રેનેજ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે.

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

(૧.૨) પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળ ચો.મી..................ની કિંમત રૂા.............../- તથા બાંધકામની કિંમત રૂા........................ (મેઈન્ટેનન્સનાં રૂા . .../- મળી) કુલ રૂા......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના 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 ડેવલોટમેન્ટ 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 ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)

(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલાં/ કરતી વખતે રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે .... બેંકનાં ચેક નં. .... તા. .... થી રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ, મેઈન્ટેનન્સ તથા અવેજની રકમ મળી કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પદ્ધતિથી ચુકવશે.

ચુકવણીની પદ્ધતિ : Mode of Payment

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અગર બાંધકામનું પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

આવી ગયેલ હોય તો અવેજની રકમની એકી સાથે એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "..." ના નામથી ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯%ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે. જે પ્રમોટરને ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં સંબંધિત કરવેરાનો પ્લોટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને ટેનામેન્ટની સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પ્લોટને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને કોમન પ્લોટ તથા આંતરીક રસ્તાનાં અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૬) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ 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 સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૨) Adjustment Appropriation of Payment પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર 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 નહી.

(૩) Time is Essence સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. આ વેચાણ કરારથી દિન – ૬૦ (સાંઈઠ) માં એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવા પાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ વેચાણ અવેજની બાકી રકમની ચુકવણીની જવાબદારી પુર્ણ કરી ચુકવી આપશે અને પ્રમોટર આખરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે.

(૪) Procedure for Taking Possession : પ્લોટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ

(૪.૧) Schedule for Possession of the Said Plot
પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજની ઉપરોકત સમય મર્યાદા અન્વયેની તારીખના રોજ સોંપી આપશે.
કોઈ સંજોગોમાં આખરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં વિલંબ થાય તો સમયમર્યાદામાં વધારો થઈ શકશે.

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

પ્રમોટર લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ટેનામેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૪.૨) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ વાર સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ્દ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં પ્લોટની ફાળવણી રદ્દ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ્દ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલીથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે ૧૫ (પંદર)દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોની ભંગના કારણે તે કરાર રદ્દ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ્દ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ્દ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ) કરાર રદ્દ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.) એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ્દ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ્દ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થયા છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

Scanned by CamScanner
Scanned with CamScanner

(૪.૩) Cancellation by Allottee કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની 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 તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દીવસમાં પરત કરશે.

(૫) Failure of Allottee to take Possession of (Tenement)
એલોટીની (પ્લોટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા

(૫.૧) ટેનામેન્ટ કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમાં ટેનામેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ટેનામેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જશે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ટેનામેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના પ્લોટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની 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. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે. કબજો સંભાળ્યા બાદ પ્લોટ સાફ રાખવાની જવાબદારી એલોટીની છે.

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

(૫.૨) Possession by the Allottee
એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, એલોટીને પ્લોટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તરત તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૬) Representation and Warranties of the Promoter
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત 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 પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન સબંધે રીવીલ કોર્ટમાં બે દાવાઓ પડતર છે પરંતુ અન્યો સામે દાવાનાં વાદીઓને તકરાર હોવા છતા આ દાવાઓમાં પ્રમોટરને ખોટી રીતે જોડેલ છે. નામ. કોર્ટ દવારા દાવાનાં વાદીઓની મનાઈહુકમની અરજીની દાદ રદ કરતા ચુકાદામાં પણ આ બાબત નોંધાયેલ છે.

Scanned by CamScanner
Scanned with CamScanner

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા પ્લોટ સંબંધિત 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, 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 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 પૂર્વગ્રહ 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 ટેનામેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ટેનામેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ,પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

(૭) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઇ વ્યકિત ટેનામેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

(એ) ટેનામેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ટેનામેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ટેનામેન્ટમાં આંતરીક બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) ટેનામેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે બાંધકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ટેનામેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ટેનામેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સ્વચ્છ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ટેનામેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે.

Scanned by CamScanner
Scanned with CamScanner

નહી. ગટર, મોરી, તથા પાણીની પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે તેવી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ટેનામેન્ટમાં સમગ્ર પ્રોજેકટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બાંધકામ કરે તે મકાનના ટેકા, છાપરા વિગેરે.. કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે પ્રોજેકટના મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે.

(એફ) એલોટી પ્લોટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારના ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી. સમ યોજનામાં આંતરિક રસ્તાઓમાં કોઈપણ પ્લોટ ધારણ કરનારે અડચણ થાય તે રીતે કોઈ માલ સમાન કે વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. ટ્રક બસો વગેરે આંતરિક રસ્તાઓમાં લાવી કે પાર્ક કરી શકશે નહીં કે કોઈ પશુ - ઢોર વગેરે લાઈવ સ્ટોક આંતરિક રસ્તાઓમાં રાખવાના કે બાંધવાના નથી

(જી) ટેનામેન્ટને સંબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી, ગટર અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ટેનામેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર, ચાર્જ, વિગાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

(આઇ) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION : મિલ્કતનો કબ્જો સોંપવાની કાર્યપદ્ધતિ :-**

વેચનાર મિલ્કતનો કબ્જો તા. ૦૪/૧૦/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારને ટેનામેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનારને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ્દ ન કરવો હોય તો વેચનાર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ખરીદનાર પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદ્દત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(જે) પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ફક્ત ૭૪૩૨.૮૬ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાયતેવી વધારેલી એફએસઆઇ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ

Scanned with CamScanner

એફએસઆઇ ની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઇ

નો લાભ મેળવીને ૪૧૨૯.૦૦ ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સનો ઉપયોગ

કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની

જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૧૨૯.૦૦ નો ફ્લોર સ્પેસ

ઇન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઇ નો લાભ

મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના

આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઇ નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને

મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ

કરેલ છે.

(ડ) **DISPUTE RESOLUTION : વિવાદનો ઉકેલ :-**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા 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.

Scanned with CamScanner

(૮) Conveyance of the said Plot

ટેનામેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ટેનામેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી 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 અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૯) DEEFECTLIABILTTY (ક્ષતીની જવાબદારી)

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ પ્રમોટરની સેવા બાબતની જોગવાઈમાં ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં 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.

(૧૦) RIGHT OF ALLOTIEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ટેનામેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૧) 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 ટેનામેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ ટેનામેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૨) પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૩) BINDING EFFECT : બંધનકારક અસર
પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીશ) દિવસમાં કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૪) ENTIRE AGR EIMENT : સંપૂર્ણ કરાર

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ટેનામેન્ટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૧૫) RIGHT TO AMEND

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની રાંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૧૬) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે ટેનામેન્ટ સાથે જશે.

(૧૭) SEVERABILIIY : અલગતા બાબત

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ જ હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત 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.

(૧૮) METHO D OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું કરવાનુ રહેશે. એલોટીએ કુલ પ્લોટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૯) EURTHER ASSURANCE : વધારાની ખાત્રી

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાંઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક 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 સોપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૦) PLACE OF EXECUTION : સહી કરવાનું સ્થળ

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

કચેરીમાં થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

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

(૨૨) NOTICES : સુચનાઓ
આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : ____________________
ઇમેઇલ આઈડી : ....
મોબાઇલ નંબર : ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : સર્વે નં. ૨૭૩ પૈકી, યુનીવર્સીટી કાર્યાલય પાછળ, ગુલાબવાડી, ભાવનગર– ગુજરાત

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.

(૨૩) JOINT AILOTTES : સંયુકત એલોટી

Scanned by CamScanner
Scanned with CamScanner

જોઇન્ટ 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.

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

(૨૫) DISPUITE RESOLUTION/વિવાદનો ઉકેલ
આ કરારની બોલીઓ તથા 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 સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલર અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૬) GOVERNINNG LAW/શાસન વ્યવસ્થા
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૨૭) પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા તેમજ જાહેર કરે છે કે બી.યુ.સી. (વસવાટનું પ્રમાણપત્ર) મળ્યેથી ભવિષ્યની મળવાપાત્ર કોઇપણ એફ.એસ.આઇ. માં અમો પ્રમોટરના કોઇ હક્ક કે હીસ્સો રહેતો નથી અને આવી જે કોઇ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઇ. અને ટેરેસ રાઇટ મળે તો તેના હક્કદાર તમો એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

પરિશિષ્ટ "૧" મિલ્કતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ ભાવનગર સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ભાવનગરનાં મોજે ગામ રૂવાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. ૧,૨,૩,૪ તથા ૧૪૬ પૈકી, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮(રૂવા) અંતીમ ખંડ નં. ૨૬/૧, ૨૬/૨ તથા ૨૭/૨ ની બીન ખેતી જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટો જે "બાલા હનુમાન પાર્ક" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે તે પૈકી પ્લોટ નં. .... કે જેનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. અને તેના ઉપર આવેલ બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ...... ચો.મી.ના ટેનામેન્ટ

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner

વાળી છે. કોમન પ્લોટ, આંતરીક રસ્તા વગેરેનો કોમન વરાડ .... ચો. મી. બાંધકામમાં ...... રૂમો, ૧ કીચન, બાથરૂમ, ટોયલેટ................ નો સમાવેશ થયેલો છે.

પ્લોટની ચતુ:સિંમા

ઉત્તરે : .... આવેલ છે. પૂર્વ–પશ્ચિમ માપ.........મી.
દક્ષિણે : .... આવેલ છે. પૂર્વ–પશ્ચિમ માપ.........મી.
પૂર્વે : .... આવેલ છે. ઉત્તર–દક્ષીણ માપ.........મી.
પશ્ચિમે: .... આવેલ છે. ઉત્તર–દક્ષીણ માપ.........મી.

પરિશિષ્ટ "૨" (પ્લોટનો તથા બાંધકામનો પ્લાન)

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી
(ટેનામેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)
(Specifications and Amenities)

ટેનામેન્ટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) અર્થકવેક રેઝીસ્ટન્ટ સ્ટ્રકચર (ભૂકંપ પ્રતિરોધક બાંધકામ)
(૨) અંદર ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર તથા વ્હાઈટ પુટટી, બહાર ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે.
(૩) દરવાજા : પ્લેન ફ્લશ ડોર
(૪) બારી : એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ બારી
(૫) ફ્લોરીંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
(૬) રસોડુ : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ–સ્ટીલ સીંક સાથે
(૭) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરી વેર્સ.

Scanned by CamScanner
Scanned with CamScanner

(૮) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તા વાળા પાઇપ ફીટીંગ સાથે (આઇએસઆઇ માર્ક)

(૯) ઇલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તા વાળા ઇલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ. (આઇએસઆઇ માર્ક)

જેથી સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત 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 કરાર સોંપી આપેલ છે.

શ્રી મુળજીભાઇ ધનજીભાઇ વઘાસીયા
(વેચનારા/પ્રમોટરની સહી)

....
(..)
એલોટી
સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી

સાક્ષીની સહી :

----

(૧) નામ....................................
સરનામુ.................................

----

(૨) નામ....................................
સરનામુ.................................

Scanned by CamScanner

Scanned with CamScanner