

:: વેચાણ કરાર (કબજા વગર) ::

ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જિલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજે ગામ મવડી નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૦૪ પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ પ્લોટસ પકૈ ૧ પ્લોટ નં. ૫/બી+સી ની કલુ જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૮-૧૫ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "દેવ પેલેસ" નાં નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથીફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. / કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

----- રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનનાં બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૭૩, તા. : ૦૫-૦૮-૨૦૨૦

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર

શ્રી

PAN NO :

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. :, ધંધો :,

રહે. :

..... તે ખરીદનાર

.....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર

શ્રી ગીતાબેન દિનેશભાઈ ડાંગર

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૦, ધંધો : ઘરકામ,

રહે. : "ચામુંડા કૃપા", શ્રી નાથજી સોસાયટી,

શેરી નં. ૧, મવડી મેઈન રોડ, રાજકોટ

. તે વેંચનાર.....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (PROMOTER) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર) આ ફ્લેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

...૨/-

(ક) ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જિલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજે ગામ મવડી નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૦૪ પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫/બી ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૦૮-૦૬ ઉપર આવેલ મકાન જે રજી. વે. દ. અનુ. નં. ૭૮૮૩, તા. : ૨૦-૧૧-૨૦૧૮ તથા પ્લોટ નં. ૫/સી ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૦-૦૮ ઉપર આવેલ મકાન જે રજી. વે. દ. અનુ. નં. ૪૦૬૮, તા. : ૧૮-૦૬-૨૦૧૮ નાં રોજ થી અમોએ ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ મકાન ડિસ્મેન્ટલ ચાર્જ ભરી તોડી પાડી ત્યારબાદ તેના ઉપર અમોએ રાજકોટ મ્યુનીશીપલ કોર્પોરેશનનાં બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૭૩, તા. : ૦૫-૦૮-૨૦૨૦ થી બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. જે પ્રમાણે રહેણાંક હેતુ માટે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં વીઝીટર પાર્કિંગ, કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી લીવીંગ એન્ડ કીચન, ગ્રણ-બેડરૂમ, બે-ટોયલેટ એવુ એક યુનિટ તથા લીવીંગ, કીચન, બે-બેડરૂમ, ટોયલેટ એવુ એક યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે બિલ્ડીંગ "દેવ પેલેસ" તરીકે ઓળખાય છે. જે માંહેનાફ્લોરઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... તમોને વેચાણ આપતા તમો ખરીદનાર જોગ આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ. જેનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ ફ્લેટ" તરીકે કરેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં વીઝીટર પાર્કિંગ, કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી લીવીંગ એન્ડ કીચન, ગ્રણ-બેડરૂમ, બે-ટોયલેટ એવુ એક યુનિટ તથા લીવીંગ, કીચન, બે-બેડરૂમ, ટોયલેટ એવુ એક યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે બિલ્ડીંગ "દેવ પેલેસ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

સદરહુ ઉપરોક્ત બાંધકામ સહીતની મીલ્કત અમારી માલિકી તથા સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો વેંચાણ, વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

અને જ્યારે પ્રમોજકે (PROMOTER) દ્વારા પ્રોજેક્ટને કાયદાની જોગવાઈ હઠેળ (REAL ESTATE REGULATORY ACT) માં નોંધવામાં આવેલ છે. કે જે રહેણાંક પ્રોજેક્ટ જેનો (RERA) નંબર. : છે. અને વિશ્વસનીય નકલ અનેક્ષર "બી" (ANNEXURE-B) થી જોડવામાં આવેલ છે.

અને જ્યારે આ વિકાસ કરાર/પાવર ઓફ એટર્નીથી/પ્રયોજક (PROMOTER) ને તેના પુરતા મર્યાદિત હકક સદર બિલ્ડીંગમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનાં વેચાણનાં કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર છે. અને એલોટી સાથે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કરાર કરવા અને તે બાબતે વેચાણ અવેજ સ્વીકારવાના હકક છે. અને જ્યારે એલોટી તરફથી માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઈટલનાં દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા અન

પ્લાનો, ડીઝાઈન અને વિગતવાર લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) નાં આર્કીટેક્ટ શ્રી નિલકંઠ બી. અંબાસણા (કન્સ. એન્જ.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જ. શ્રી નરેશ દવે દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય જેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધીનીયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે. અને એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

અને જ્યારે ટાઈટલ નાં પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ એટની એટ લો અથવા પ્રયોજક (PROMOTER) ના વકીલ દ્વારા, મીલ્કત કાર્ડ અથવા ગામ નમુના નં. ૨ અથવા ગામ નમુના નં. ૬ અને ૭-૧૨ નાં ઉતારાની વિશ્વસનીય નકલો અથવા અન્ય કોઈ સંબંધીત રેવન્યુ રેકર્ડ કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) ના ટાઈટલનો પ્રકાર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કે જેના ઉપર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર હોય તે દર્શાવતું હોય તેની ચકાસણી એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ હોય અને તેનાથી તેને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોય.

અને જ્યારે, લે-આઉટ પ્લાન કે જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ હોય તેની વિશ્વસનીય નકલો અને જેને એલોટી દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ હોય.

અને જ્યારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા સુચીત લે-આઉટ પ્લાન અને તે મુજબનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા કે જે સુચીત કરી સદર પ્રોજેક્ટમાં આપવા માટે છે તેની વિશ્વસનીય નકલો દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

અને જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે. તેના પ્લાનો અને વિગતવાર વર્ણનની વિશ્વસનીય નકલને આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે. અને તેને એનેક્સર "એ" (ANNEXURE-A) થી માર્ક કરવામાં આવેલ છે.

અને જ્યારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા થોડી મંજૂરી સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ (LOCAL AUTHORITY) તરફથી પ્લાનો, વિગતવાર વર્ણન, એલીવેશન (ALIVATION) વિભાગો (SECTION) અને સદર બિલ્ડીંગમાં મેળવવામાં આવેલ હોય અને બાકીની મંજૂરી જુદા જુદા સત્તાધીશો તરફથી સમયે સમયે મેળવવામાં આવે કે જેથી બિલ્ડીંગ કંમ્પ્લીશન પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATION) મળે વી શકાય.

અને જ્યારે સદર પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સંબંધીત સ્થાનીક (LOCAL AUTHORITY) અને અથવા સરકાર દ્વારા ચોક્કસ શરતો, ઠરાવો અને નિયંત્રણો કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીનના વિકાસ સમયે અવલોકવામાં આવ્યા હોય અને પાર પાડવામાં આવ્યા હોય અને સદર બિલ્ડીંગ અને યોગ્ય અવલોકન અને તેને પાર પાડવાથી જ ફક્ત પુર્ણતા અથવા કબ્જા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATION) સદર બિલ્ડીંગ બાબતે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવશે.

...૪/-

અને જ્યારે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા તે મુજબ સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ સદર પ્લાન મુજબ શરૂ કરવામાં આવેલો હોય, અને જ્યારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને અપેલેટ/ફ્લેટ નંબર....., તે..... માળે ફ્લેટ નં..... જન્મ બાંધકામ સદર પ્રોજેક્ટના પહોળાઈ/બીજા/ત્રીજા ફેઝમાં હોય માટે અરજ કરવામાં આવેલો હોય.

અને જ્યારે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કારપેટ એરીયાજેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. હોય અને કારપેટ એરીયા (CARPET AREA) એટલે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નેટ વાપરવાનો માળનો વિસ્તાર કે જેમાંથી બહારની દિવાલ તેમજ તે વિસ્તારો કે જે સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળ હોય, ફક્ત બાલ્કનીઓ અથવા વરંડા વિસ્તાર અને ફક્ત ખુલ્લી ટેરેસ વિસ્તાર બાકાત હોય પરંતુ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ તે વિસ્તાર કે જે આંતરીક ભાગલા દિવાલોથી ઢાંકેલા હોય તે સમાવિષ્ટ છે.

અને જ્યારે સદર પક્ષકારો દ્વારા એકબીજાના નિવેદન, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખી કે જે તમામ શરતો ઠરાવો કે જે કરારમાં સામેલ છે અને તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરવામાં આવે અને હવે આ કરારમાં નિચે જણાવેલ શરતો મુજબ દાખલ થવા ઈચ્છુક હોય.

અને જ્યારે આ કરાર કરતા પહેલાં એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને રૂા./— અંકે રૂપિયા પુરા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નાં વેચાણ અવેજની અંશતઃ ચુકવણી કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) દ્વારા એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થયેલ હોય અને આગોતરી રકમ ચુકવણી અથવા અરજી ફી જેની ચુકવણી અને સ્વીકાર પ્રયોજક (PROMOTER) સ્વીકારે છે અને જેની પહોંચ આપે છે અને એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવવાની છે.

અને જ્યારે સદર કાયદાની કલમ ૧૩—હેઠળ પ્રયોજક કે લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ માટે એલોટી (ALLOTTEE) સાથે વેચાણ કરાર કરવો જરૂરી હોય આ રજુ કર્યેથી અને સદર કરારને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ થી નોંધવામાં આવશે.

આ કરારમાં કરવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સહમત થયેથી પ્રયોજક (PROMOTER) આથી એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વેચાણ કરવા અને એલોટી આથી ખરીદવા સહમત થાય છે. (અને ગેરેજ, ક્વર્ડ પાર્કિંગ જો લાગુ હોયતો)

હવે જેથી આ કરારથી અને સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો કરવામાં આવી.

—:: શરતો ::—

- (૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં ભોયતળિયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફેમ સ્ટ્રક્ચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા સમય સમયે મંજૂર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

...૫/—

જો કે, પ્રયોજકે લેખીતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજૂરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટને વિપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સત્તાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલ ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

(૧.૨) એરીયા નીચે મુજબ આવશે.

- કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.
- બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.
- ક્વર્ડ પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.
- બાલકની એરીયા ચો.મી.આ.
- ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.
- ઓપન પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.

૧ (A) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ નં. તે રેસીડેન્સીયલ પ્રકારનું જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તે ("દેવ પેલેસ") " ના માળે તે બિલ્ડીંગમાં / ફ્લેટ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેની ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા નક્કી કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે રૂા. અંકે રૂપિયા નીચેની વિગતે અરસ-પરસ સમજુતીથી મળેલ છે. જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે).

૧ (B) કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટની છે જે અહીં ઉપર કલોઝ ૧(એ) (૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા છે.

૧ (C) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા પ્રયોજક અને એલોટીની અરસ-પરસ સમજુતીથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.
રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા ચેક નં. તા. નો મળેલ છે.

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા

...૬/-

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

- (i) ૩૦% કરતા વધારે નહીં જે પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (ii) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે, આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (iii) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે.
- (iv) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (v) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર ફ્લેટ માં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, પગથીયા, લિફ્ટ લેવલ ફ્લેટ નાં માળ સુધીનું લોબીનું કાર્ય પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (vi) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી તેમજ બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે, તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (vii) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% ટકા કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (viii) કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

૧ (D) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાંથી ટેક્સ (Taxes) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે, કે જે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નક્કી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્સો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેકો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા ચુકવવામાં આવે. .

૧ (E) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે, સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી બાહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જ્યારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

૧ (F) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફક્ત વિવેકબુધ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જ્યારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજૂર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડ ને આધિન રહેશે નહીં, જ્યારે તે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

૧ (G) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે, તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે, તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે, જ્યારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે

મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે SBI MCLR+2 % મુજબ ટકા જે તે ટકા તે તારીખથી કે જ્યારે આવી વધારાની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, જો કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ ચો.મી. કે જે આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે

- ૧ (H) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેડળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સતા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.

નોંધ : દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ-૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે, તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભૌતગણિત, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતું નથી).

- ૨.૧ પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જ્યારે કે જ્યારે આવા પ્લાનને મંજૂર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) અને અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- ૨.૨ સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બન્ને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ.

તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ ૧ (સી) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

૩. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન માટે તે ૨૧૯.૧૫ ચો.મી. ફક્ત છે અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા FSI/TDR વાપરવા / મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી-જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે ૫૯૧.૭૦૫ FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી ધ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત ૫૮૮.૨૦ FSI વાપરીને તેમજ બાહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

- ૪.૧ જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ 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 SBI MCLR+2 % મુજબ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ધ્વારા 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 SBI MCLR+2 % ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જ્યારે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

- ૪.૨ ઉપરોક્ત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી ધ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ આ

કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી ધ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજક (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી ધ્વારા આપવામાં આવે અને ઈ—મેઈલ એક્સેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના ધ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા પાત્ર હોય, તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટના વેચાણ અવેજનો હપ્તો જ્યાં સુધી એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

૫. ફ્લોરીગના ફીક્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફ્ટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્સર—સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો એલોટીને તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૨ ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ નો

કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (allottee) ને આપવામા નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે તે રકમમા વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ મા દર્શાવવામા આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે પ્રયોજક(Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે, પ્રયોજક(Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો ઉપરોક્ત તારીખે આપવાનો હોય જ્યારે બિલ્ડીંગ ની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(૧) યુધ્ધ , પ્રજા , પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી

(૨) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામુ અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીકારી

(૭.૧) કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy certificate) મળ્યેથી તેમજ એલોટી (Allottee) દ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમા કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જ્યારે નોટીસ આપવામા આવી હોય ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક(Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટી ને બાંહેધરી તેવા કેસમા આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક(Promoter)ના તરફે પુર્ણ કરવામા નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા અથવા એલોટી ના એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરવામા આવ્યા હોય, પ્રયોજક(Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમા લેવા લેખીત મા જાણ કરશે.

(૭.૨) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા એલોટી ને લેખીત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(૭.૩) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો લેવામા નિષ્ફળતા :- FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT):-

પ્રયોજક(Promoter) તરફથી લેખીતમા કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી,

અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમા નિર્દિષ્ટ કરવામા આવેલ છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ મા જણાવેલા સમયેમા કબજો લેવામા નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

(૭.૪) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવામા આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) દ્વારા પ્રયોજક(Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રક્ચર ખામી હોય અથવા મકાનમા કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી હોય જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક(Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈ મા ખામી કે જે પ્રયોજક(Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૮) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંક માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફક્ત કરવાનો રહેશે.

(૯) એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડાવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામા આવશે કે જે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા તે હેતુ માટે નક્કી કરવામા આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભ્યપદ માટે એકઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમા સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી એલોટીને પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા આપવામા આવ્યાના ૭ દિવસમા આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક(Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામા કે જો કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમા ફેરફાર કે બદલાવ કરવામા આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો રહેશે નહીં.

(૯) (૧) પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામા આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમા એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કાર્પેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક(Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનીક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરો, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેક્ટરના પગાર ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેક્ટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામા આવતા હોય, જ્યાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બંને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હિસ્સા જે નક્કી કરવામા આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમા સહમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક(Promoter)ને કામચલાઉ માસીક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામા આવશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી સોસાયટીમા તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક(Promoter)પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

(૧૦) કરારમા જણાવેલી રકમ ઉપરાંત સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા નક્કી કરવામા આવેલ હોય તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમા આવરી લેવામા આવેલ નથી.

(૧૧) એલોટીએ પ્રયોજક(Promoter) ને સોદા સમયે મૌખિક વાતચીત થયેલ તે મુજબ ના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જસો કે જેમા એટર્ની એટ લો/ વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લોઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૨) મીલ્કતના કન્વેયન્સ(Conveyance) અથવા લીઝ (Lease)ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક(Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામા આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક

(Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચાર્જસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામા આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમા કરવામા આવતા હોય.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :—REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રયોજક(Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબની રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧) પ્રયોજક(Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમા જાહેર કરવામા આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખરો કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટના અમલ માટેનો છે.

(૨) પ્રયોજક(Promoter) કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીસ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે. અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(૩) પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર કોઈબોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામા આવેલ છે.

(૪) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ બાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમા જણાવવામા આવેલ છે.

(૫) તમામ મંજૂરઓ, લાયન્સસનો પરવાનગીઓ કે જે તે સતાધીશ દ્વારા આપવામા આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મીલકત બાબતે ની તે તમામ યોગ્ય છે. અને તે કાયદાની પ્રકીયાનો અમલ કરી મેળવવામા આવેલ છે. અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટ ને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(૬) પ્રયોજક(Promoter) ને આ કરારમા દાખલ થવાનો હકક છે. અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક હીત અને ટાઈટલરને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામા આવેલ નથી.

(૭) પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામા આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

(૮) એલટીના એસોસીએશની સાથે કન્વેયન્સ ડીડ(Conveynce Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક(Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો, એલોટીના એસોસીએશને આપવાનો રહેશે.

(૯) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લહેણા, દરો, ચાર્જસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકસાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૦) પ્રયોજક(Promoter) ઉપર પ્રોજેક્ટ ની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમા જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમા સદર મિલ્કતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામા આવી નથી.

(૧૪) એલોટી આથી પ્રયોજક(Promoter)સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છેકે :-

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમા જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામા આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ મા કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરુદ્ધ હોય અથવા તેમા કોઈ ફેરફાર સુધારા, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

(૨) તેવી સામગ્રી કે જે નુકસાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમા ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકસાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામા આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામા તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકસાન મીલ્કતને અથવા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમા તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક(Promoter) દ્વારા જે સ્થિતીમા કબજો સોપવામા આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને નિયમો કે અધિનીયમોની વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી દ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામા આવેલ નિયમો, અધિનીયમો કે બાયલોઝની વિરુદ્ધમા હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશ ને જવાબદાર રહેશે.

(૪) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમા કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમા તોડફોડ અથવા તેમા કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમા કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમા ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમા રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મીલકતના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સર્પોટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકસાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક(Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(૫) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ મીલકતના કે જેમા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમા તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વિમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમા અથવા અન્ય કોઈ ભાગમા ફેંકવાની નથી.

(૭) પ્રયોજક(Promoter)દ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમા સીક્યોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અન્ય કોઈ સેવાના મીલકતમા જોડાણ માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૮) સ્થાનીક વેરા, પાણી ચાર્જસ, વીમો અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામા આવતા હોય તે એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના વપરાશ કરનારમા થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામા આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(૯) એલોટીએ ભાડે , પેટા ભાડે , તબદીલ , એસાઈન અથવા તેના હિતમા અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામા ભાગ જયા એલોટી દ્વારા તમામ લહેણા પ્રયોજક(Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામા આવે નહી ત્યા સુધી કરવાના રહેશે નહી.

(૧૦)એલોટીએ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનીયમોનું પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેમા કરવામા આવેલ તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમયે કરવામા આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનુ રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લહેણાઓ આ કરારની શરતો હેઠળ નિયમીત ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧)એલોટીએ પ્રયોજક(Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે યોગ્ય સમયે સદર મીલકતમા દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૫) એલોટી તરફથી મળેલા નાણા માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાઈવવાનુ રહેશે જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો. ઓ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લહેણા, કાયદાકીય ચાર્જસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તેજ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

(૧૬) આ કરારમા જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ કે જે તેને વેચવામા આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલકત રહેશે જયા સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામા આવે નહી ત્યા સુધી.

(૧૭) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહિં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો

અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર ::—

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું 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 રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :-

સંપૂર્ણ કરાર ::—

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારાનો હકક ::—

પક્ષકારોની લેખીતમા સહમતીથી જ ફક્ત આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

**(૨૧) ROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE
SUBSEQUENT ALLOTEES :-**

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::—

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ સાથે જશે.

(૨૨) (SEVERABILITY) :-

રદ કરવું :-

જો આ કરારની જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનીયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નીયમો અને અધિનીયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહીં તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

**(૨૩) METHOD OF CALCUTATION OF ROPORTIONATE SHARE
WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-**

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી ::—

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

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી ::—

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

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ ::—

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ—પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને 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) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES
SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-**

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક ::—

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૨૭) USATE OF PARKING & SERVICE AREA :-

પાર્કિંગ તથા સર્વીસનો વપરાશ ::—

"દેવ પેલેસ" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ—સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

:: ૨૧ ::

(૨૮) એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફિસમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક(Promoter)આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીક્યુશનનો સ્વીકાર કરશે.

(૨૯) આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડી, અન્ડર સર્ટીફિકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવાની રહેશે.

શ્રી.....

રહે.....

ઈ-મેઈલ આઈડી(E-Mail ID)

શ્રી ગીતાબેન દિનેશભાઈ ડાંગર

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. : ૪૦, ધંધો : ઘરકામ,

રહે. : "ચામુંડા કૃપા", શ્રી નાથજી સોસાયટી,

શેરી નં. ૧, મવડી મેઈન રોડ, રાજકોટ.

ઈ-મેઈલ આઈડી(E-Mail ID)

એ એલોટી અને પ્રયોજક(Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરારથઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક(Promoter)અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૩૦) JOIN ALLOTES / સંયુક્ત એલોટી :-

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

(૩૧) (STAMP DUTY AND REGISTRATION)

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.

(૩૨) DISPUTE 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 (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૩) GOVERNING LAW / કાયદો વ્યવસ્થા :-

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

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

—:: પ રિ શિ ષ્ટ—" એ " (SCHEDULE-A) :-

અપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતું હોય તો તેની ચર્તુઃદિશા સાથે.

—:: પરિશિષ્ટ - "૧" (મિલકતનું વર્ણન) ::—

ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જિલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજે ગામ મવડી નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૦૪ પૈકીનાં રહેણાંક હેતુ માટેનાં બીનખેડવાણ પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫/બી+સી ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૧૯-૧૫ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "દેવ પેલેસ" તરીકે ઓળખાય છે.

જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં વીઝીટર પાર્કિંગ, કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી લીવીંગ એન્ડ કીચન, ટ્રણ-બેડરૂમ, બે-ટોયલેટ એવુ એક યુનિટ તથા લીવીંગ, કીચન, બે-બેડરૂમ, ટોયલેટ એવુ એક યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. જે સમગ્ર સંકુલની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : પ્લોટ નં. ૫/એ ની મીલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે : પ્લોટ નં. ૬ ની મીલકત આવેલ છે.
પૂર્વે : રે.સ. નં. ૧૦૪ પૈકીની મીલકત આવેલ છે.
પશ્ચિમે : ૯-૧૪ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

—:: પરિશિષ્ટ—"૨" (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન) ::—

ઉપરોક્ત જણાવેલ પરીશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ **"દેવ પેલેસ"** તરીકે ઓળખાતા સંકુલમાં આવેલ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. / કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

—:: એનેક્ષર—"એ" ::—

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના સ્પેસીફિકેશનો કે જે એલોટીદ્રારા ખરીદવામા સહમતી આપવામા આવેલ છે અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્વારા મંજૂર કરવામા આવેલ હોય.

—:: એનેક્ષર—"બી" ::—

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ કે જે સ્થાવર મિલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ દ્વારા આપવામા આવેલ હોય.

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના સ્પેશીફિકેશન અને સવલતો.

- બાંધકામ :- ભુકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર.
- ડોર :- ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર, તથા ફ્લેટનાં આંતરીક દરવાજામાં ફલશ ડોર.
- સેફ્ટી :- વિન્ડો લોખંડ ગ્રીલ સાથે.
- એલીવેટર :- ઓટો ડોર લીફ્ટ.
- સ્ટોરેજ :- દરેક ફ્લેટને પાણીની હેડ તથા ગરમ પાણીની સુવિધા તથા ઓવરહેડ અને ગ્રાઉન્ડ પાણીના ટાંકાની સુવીધા.
- લાઈટીંગ :- કોમન એરીયા, તથા બિલ્ડીંગની આઉટર સાઈડમાં ડિઝાઈનેડ લાઈટીંગ થી સુશોભીત.
- કિચન :- ગ્રેનાઈટના ટોપ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીક સ્લેબ. લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા વોશ એરીયામાં વોશીંગ મશીન માટેનાં પોઈન્ટની સુવીધા.
- ફીનીશ :- અંદરની દિવાલમાં પુટ્ટી ફીનીશ તથા બહારની દિવાલમાં વેધર પ્રુફ કલર.
- પાવર—
- બેકઅપ :- કોમન લાઈટ, વોરટ પંપ તથા લીફ્ટ માટે જનરેટરની સુવીધા.
- વિન્ડો :- પાવડર કોટેડ, એલ્યુમીનીયમ સેક્શન વીન્ડો.
- એક્સ્ટ્રા :- દરેક દરવાજા ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ.
- પ્લમ્બીંગ :- સી.પી.વી.સી./યુ.પી.વી.સી. પાઈપ્સનું કન્સીલ્ડ તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરી ફીટીંગ.
- પાર્કિંગ :- ડીઝાઈનેટેડ ફ્લોરીંગ.
- ફ્લોરીંગ :- સ્ટાન્ડર્ડ ક્વોલીટીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફ્લોરીંગ, બાથરૂમમાં સ્લેબ લેવલ સુધી ડીઝાઈનર ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સેનેટરી ફીટીંગ.
- ઈલેક્ટ્રીક :- મોડ્યુલર સ્વીચ તથા કન્સીલ્ડ વાયરીંગ, ડી.ટી.એચ. કનેક્શન વાયરીંગ લીવીંગ રૂમ જરૂરીયાત પ્રમાણે આર.ઓ.—વોશીંગ મશીન ના પોઈન્ટ, એ.સી., ઈલેક્ટ્રીક તથા વોટર પોઈન્ટ.

એલોટી તરફથી આ કરાર કર્યેથી રૂા...../—અંકે રૂપિયા.....

બાનાની રકમ ડીપોઝીટ અથવા અરજી ફી સ્વીકારી.

:: ૨૫ ::

સાક્ષીઓની હાજરીમા ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ આ કરારમા સહી રાજકોટ શહેરનું નામ કરી ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખે અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમા સહી કરી પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા ફી હોલ્ડ, લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો. બીજું પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુક્ત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી,જીવકાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને કબુલ મંજૂર સહીઓ છે.

સ્થળ : રાજકોટ.

તારીખ : / /૨૦૨૧.

અત્ર.....મતુ

અત્ર.....શાખ

.....

૧.....

(શ્રી ગીતાબેન દિનેશભાઈ ડાંગર)

૨.....

નોંધ :- વ્યક્તિગત કેસમા એકઝીક્યુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે.

સાક્ષીઓની હાજરીમા ઉપરોક્ત પક્ષકારોએ આ કરારમા સહી રાજકોટ શહેરનું નામકરી ઉપરોક્ત જણાવેલ તારીખે અને વારે સાક્ષીઓની હાજરીમા સહી કરી.

પ્રથમ પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે ફી હોલ્ડ , લીઝ હોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને અન્ય વિગતો.

બીજા પરિશિષ્ટ ઉપર જણાવ્યા મુજબ કે જેમા કોમન વિસ્તાર અને સવલતોનું વર્ણન એલોટી સંયુક્ત ખરીદનાર સાથે જો હોય તો

...૨૬/-

શ્રી

સ્થળ :..... તારીખ :.....

સાક્ષી :-

૧. નામ :-.....

સહી :-.....

૨. નામ :-.....

સહી :-.....

.....

સત્તાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

.....

સત્તાધીશ સહી કરનાર (Authorized Signatory)

(શ્રી ગીતાબેન દિનેશભાઈ ડાંગર)

સાક્ષી :-

૧. નામ :-.....

સહી :-.....

૨. નામ :-.....

સહી :-.....

નોંધ :- વ્યક્તિગત કેસમાં એકઝીક્યુશન કલોઝ આ કરારના પક્ષકારોના બંધારણ મુજબ આખરી રહેશે.