// વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) //

"રેરા" રજી. નં. ....

રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨ ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારત **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... થાય છે. તે ફલેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયેનો ઓનરશીપ ધોરણનો સાટાખત કરાર (કબજા વગર).

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. ..../......./૨૦૨૦ના રોજ નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર</u>:–

જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢી, જેના ભાગીદારો

(PAN NO. AAHFJ 2303G)

(૧) શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૧, વ્યા. વેપાર,
સરનામું:– પંચવટી સોસાયટી " જગતાત " ભકિતધામ મંદિરની બાજુમાં, રાજકોટ.

(૨) શ્રી કિર્તીબેન દિપકભાઈ ઠેશીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૦, વ્યા. વેપાર,
સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, સેકન્ડ ફલોર, ફલેટ નં. ૨૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી વીકલબેન યોગેશભાઈ કાલરીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૨, વ્યા. ગૃહકાર્ય, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, ફ્લેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ. **બધાના કુલ મુખત્યાર દરજજે (૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેસીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૯, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– સાંઈનગર સોસાયટી, ચંદ્રપાર્ક પાસે, રાજકોટ. તથા **(૨) શ્રી યોગેશકુમાર મગનભાઈ કાલરીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૨, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, થર્ડ ફ્લોર, ફ્લેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

તે ફ્લેટ વેચનાર...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવશે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર:–

શ્રી ...., (PAN NO. ....)

ધર્મે ...., ઉ.વ. ...., વ્ય. વેપાર,

સરનામું:– ....

....

....

તે ફ્લેટ ખરીદનાર...

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

ઉપરોકત બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તરીકે ઓળખવામાં આવશે તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૪ થી ૩૦ તથા પ્લોટ નં. ૪૬ થી ૭૦ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૪૨૦૨.૬૬ શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણીએ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૧૮૦૪ તા. ૧૫–૦૬–૨૦૧૧ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ હતી. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૬૪૫૪ થી નોંધ થયેલ છે. જેનું ગામ નમુના નં. ૮–અ માં લીઝનું ખાતું ખાતા નં. ૩૯૬૬ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

સદરહું પ્લોટસ ખરીદ કર્યા બાદ તા. ૧૫/૦૯/ ૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજથી સદરહું જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર શ્રી જયકુમાર કિશોરભાઈ ભાલાળા ભાગીદારી પેઢીમાંથી છુટા થતા તેમજ નવા ભાગીદાર શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ ભાગીદારી પેઢીમાં દાખલ થયેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૭૭૪૪ તા. ૦૫/૧૦/૨૦૧૩ થી નોંધ થયેલ છે. આ રીતે અને ત્યારથી અમો પ્રમોટર્સ પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છીએ. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

સદરહું મિલ્કત ખરીદ કર્યા બાદ પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ની જમીન ચો. મી. ૯૨૨.૨૧ માં અમો ભાગીદારી પેઢીએ રેશીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ બાંધવા માટે ક્રમાંક નં. રૂડા/ ટેક / ડેવ / વાવડી / ૧૦૦૫ / ૧૧ / ૩ / ૧૧૯ તા. ૯–૧–૨૦૧૨ ના રોજ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પારવાનગી ક્રમાંક નં. ૧૮૨ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ નું સબ–પ્લોટીંગ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી વર્ગીકરણ નં. .... તા. .... થી જમીન આંબવા/ભાગ કરવાની મંજુરી મેળવેલ છે. તે મુજબ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧, તથા સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ થી સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૬ મંજુર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨ ઉપર રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી ક્રમાંક નં. ૫૨૯ તા. ૦૨/૦૭/૨૦૧૯ થી મંજુર મેળવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ૪–ફલેટસ મળી કુલ ૨૮–ફલેટસનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. રહેણાંક લો–રાઈઝનું સદરહું બિલ્ડીંગનું નામ **"આંગન હાઈટસ"** રાખવામાં આવેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર્સ આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટર્સના હક્ક, ઈલાખા તથા હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં સાત માળની રહેણાંક હેતુ માટેની હાઈ રાઈઝ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દરેક ફલોર પર ૩(ત્રણ) મળી કુલ ૧૫–ફલેટસનું બાંધકામ થનાર છે. આ પરિયોજનાને **"આંગન હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/ વિકાસ / બાંધકામ પરવાનગી આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા, રાજકોટના એ ક્રમાંક નં. ૫૨૯ તા. ૦૨/૦૭/૨૦૧૯ થી બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે "રેરા" રજી. સર્ટીફીકેટ નં. .... થી રાજકોટ ખાતે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specifications), નકશા અને આલેખનો જે પ્રમોટરના **આર્કીટેકટ/એન્જીનિયર શ્રી કેતન પી. મકવાણા, તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ચેતન બી.**

સયાણી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તેમજ રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટએક્ટ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનોથી નિર્દિષ્ટ કરાયા અનુસારના અન્ય દસ્તાવેજોને યોગ્ય રીતે તપાસવા માટે એલોટીને આપેલ છે અને એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત કરેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટની જમીન ઉપર ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની પ્રમાણિત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની પ્રમાણિત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત કરેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની પ્રમાણિત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલોનું એલોટી દ્વારા ઈન્સપેકશન કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત થયેલ છે. એલોટી દ્વારા ખરીદ થનાર ફલેટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન્સ) ની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–(૨) માં રજુ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી અન્વયે મુંજર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમાનુસારનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/દાખલો અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા. ....../....../૨૦૧૯ ના પત્રથી **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... થાય છે. તે ફલેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી "પ્રોજેકટવાળી જમીન" કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફલેટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલું છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(ડ) ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતું, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની/ટેરેસ, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) 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 કાયદાઓના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ અનુસાર બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કરાર કરવામાં આવે છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે ઓફીસ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. અને રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ની કલમ–૧૩ અને ૧૪ હેઠળ કરારમાં સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>**શરતોઃ–**</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા– "૭" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું વર્ણન પરિશિષ્ટિ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટિ–"૨" માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (બિલ્ડીંગ સહિત) બાંધકામ ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના જનરલ વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્યસુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી એન્ડ એમેનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.

પરંતું, એલોટી પોતાની ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ માટે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોયતો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મંહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... ની **કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા** થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતું, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વિ. દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા લેવીમાં વધારો થવાથી વધારાની અવેજની રકમની માંગણી કરતા સમયે પ્રમોટર/પ્રયોજક સક્ષમ સત્તાંમંડળ દ્વારા આવો વધારો ફરમાવવા માટે પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ જાહેરનામા (હુકમ/નિયમ) નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર

સાથે સામેલ કરશે અને આવા વધારાની પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી કરેલ માંગણી ત્યારબાદજ ચુકવણીપાત્ર થશે.

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે નીચે વેંચાણ કરવામાં આવેલ ફલેટની કુલ કિંમતના ભાગરૂપે નીચે મુજબની વિગતે સુથી/અવેજ ચુકવેલ છે.

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો .... બેંક, ... બ્રાંચનો ચેક/ડી.ડી નં. .... થી તા. .... ના રોજનો મળેલ છે. જે પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે.

કુલ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

MODE OF PAYMENT:- ચુકવણીની પધ્ધતીઃ–

બાકી રહેતી તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડી.ડી. દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ **જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ** ની તરફેણમાં **રાજકોટ** મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે. કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા આયોજીત પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી બાકી અવેજની રકમની નીચે દર્શાવેલ વિગતે તમામ ચુકવણી કરશે.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહી.) આ કરાર કર્યા બાદ.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહી.) પ્લીન્થ લેવલનું આ બિલ્ડીગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી.) પોડીયમ સહિતના સ્લેબનું આ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી.) દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી તથા દરવાજાઓનું આ બિલ્ડીંગનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી.) સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેર કેઈસ, લીફ્ટ વેલ, લોબી (પેસેજ) વિગેરેનું આ બિલ્ડીંગના ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી.) બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વીથ વોટર પ્રુફીંગ, વિગેરેનું આ બિલ્ડીંગનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી.) લીફ્ટ, વોટર પંપ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્ઝ, યાંત્રીક જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ પેસેજ, પ્લીન્થ, પ્રોટેકસન વિગેરે તથા અન્ય જરૂરીયાતો આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બિલ્ડીંગનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– બાકી રહેતી ચુકવવા પાત્ર રકમ મિલ્કતનો કબજો એલોટીને સોંપતી વખતે અને અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ કે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી.

(૧.૪)–(ખ) પ્રોજેકટના બાંધકામ અને કામગીરીના સંબંધમાં જી.એસ.ટી., તથા અન્ય તમામ પ્રકારના કરવેરાનું જે–તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબનું ચુકવણું પ્રમોટરે/પ્રયોજકે કરવાનું રહેશે. પરંતું, પ્રમોટર/પ્રયોજક તે બાબતે ઠરાવે તે રીતે એલોટીએ પ્રમોટર/પ્રયોજકને અલગથી ચુકવણું કરી આપવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કુલ અવેજની રકમમાં બાંધકામ અને કામગીરીના સંબંધમાં આવા કોઈપણ કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા કારપેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થવાના કિસ્સામાં આ રીતે થવા પામેલ ઘટાડો નિર્ધારીત ૩% ની મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રયોજક/પ્રમોટર એ નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ ૯% ના વ્યાજના દર મુજબ ૪૫–દિવસની મર્યાદામાં એલોટીને પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો થવાના કિસ્સામાં પ્રમોટરને ચુકવણી કરવા માટેના ચુકવણી પત્રકના તે પછીના ચુકવણીના સીમાંકન અનુસાર પ્રમોટર એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સમાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહિત (બિલ્ડીંગ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એક તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપની ના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશન/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપેલ તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના કરવા માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે

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

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થનનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈનટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કત તબદીલ કર્યા પછી પણ પ્રમોટર તેવા તમામ પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવી આપશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(૧.૧૦)ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT:- પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૨) TIME IS ESSENCE:- સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટની તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ

અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતું જો બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણત્ર અથવા કમ્પલીશન સીર્ટીફીકેટમાં સરકારી કાર્યવાહીના કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૩) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/FLAT:-
પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામઃ–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૧.૮૦ છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ. (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ નો લાભ મેળેવીને ૨.૬૯ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨.૬૯ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કયો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રોજેકટ માટે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગીના નિયમો હેઠળ વધારાની એફએસઆઈ મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાયેલા ૨/૩ એલોટીશ્રીઓનીમંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફએસઆઈ અને ટેરેસના હક્કો "એસોસીએશન ઓફ એલોટી" ના એટલે કે સોસાયટીના બની રહે છે.

પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૦૪) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION:-
કબજો મેળવવા માટેની કાર્યપધ્ધતી:–

(૪.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF TE SAID FLAT:-

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો **તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૧** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ કરવો ન હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% ના દરે એલોટીને વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતું યુધ્ધ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરનામાના કારણે પાલન માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૪.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો/પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ એલોટીને ૩–મહીના અંદર ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણત્ર અથવા કમ્પલીશન સીર્ટીફીકેટ આવવનું બાકી હોય ત્યારે એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો

સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈનટેનન્સની તમામ રકમ, મ્યુનિ. કોર્પો., પંચાયત અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તોવજની નોંધણી કરાવીને ફલેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૪.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ રી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને ૧૦% સુધીની બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવબાદરી રદ થશે.

પરુંતું, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ 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 કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૪.૪) CANCELETION BY ALLOTTE:- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રેહેશે.

પરંતું, 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. અમાનતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૫) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FALT):-
એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

(૫.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫–(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ, સ્થાનિક સત્તામંડળ/સરકાર દ્વારા વસુલી પાત્ર હોય તેવા સ્થાનિક કર, બિલ્ડીંગની જાળવણીમાટેનો ખર્ચ, પાણી વેરા, ટુંકમાં મેઈનટેનન્સની રકમ ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવા માટે નોટીસ આવ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં તે રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સમાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. સામાન્ય ખર્ચની પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટર હસ્તક રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તે રકમ એસોસીએશન અથવા મંડળીને તબદીલ કરી આપશે.

(૫.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE:- એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબતઃ–

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/ મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો/પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ

જરૂરી કાગળો, પ્લાન સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૬) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:- પ્રમોટરના નિવેદનો તથા ખાત્રીઓઃ—

પ્રમોટર નીચે જણાવ્યા અનુસાર એલોટીને ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

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

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટના પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાઅધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી, લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તેમજ કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંધંબી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળ એલોટીના ઉકત ફલેટ સંબંધિ હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈપણ પ્રકારનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત

રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોંપી તથા સહિયારા ઉપયોગના વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ), કરવેરા તથા અન્ય રકમ, લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંધંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સત્તામંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ વૈધાનિક કાયદાથી કે સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામું (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકારશ્રી તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૭) એલોટી પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદ કરવા કાર્યવાહી કરે તે પ્રયોજક સાથે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી સ્વખર્ચે કરશે અને સારી, યોગ્ય, રહેવા લાયક તથા સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. અને એલોટી એસોસીએશનના નિયમો, નિયમનો અથવા પેટાનિયમોની પ્રતિકુળ હોય તે રીતે ફલેટનો ભોગવટો કરશે નહી કે કરાવડાવશે નહી.

(બી) એલોટી પોતાની ફલેટમાં ગેરકાનુની, જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવમાનનાને કારણે ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(સી) એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ફલેટમાં તથા ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તેના નિયમ, નિયમનો અથવા પેટા નિયમોની પ્રતિકુળ હોય તે રીતે સમારકામ કરશે નહી કે કરાવડાવશે નહી. ફલેટમાં તથા ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે

બિલ્ડીંગના કોઈભાગમાં ફેરફાર/ સુધારા અથવા વધારા સ્થાનિક સત્તાંમડળની યોગ્ય પુર્વ પરવાનગી વગર કરશે કે કરાવડાવશે નહી. એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ આવા ભંગ બદલ તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી પ્રયોજક અથવા એસોસીએશન/સોસયાટી/મંડળીની લેખીત પરવાનગી વગર બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોલમ, બીમ્સ, દિવાલો, વિભાજક દિવાલો (Partitions), સ્લેબ અથવા આરસીસી અથવા અન્ય માળ અને ફલેટ તથા તેના કોઈપણ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી; કોઈપણ સમયે ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈ સુધારા કે વધારા કરશે કે કરાવડાવશે નહી કે જેથી ફલેટ જેમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન કે બાહ્ય રંગયોજનામાં કોઈ ફેરફાર થાય અને એલોટી બિલ્ડીંગ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગાર, પાણીની પાઈપ્સ, ગટરની પાઈપ્સ તેમજ અન્ય તમામ જોડાણોને સારી અને સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એલોટી કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ–સામાન રાખશે નહિ. માલ–સામાનને લાવવા લઈ જવાથી ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના દાદર, સહિયારા આવનજાવનના પેસેજ તથા બાંધકામના માળખાને અથવા તેના પ્રવેશ દ્વારને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેવા માલ–સામાન રાખશે નહી. એલોટીની આવી કોઈ કસુર કે નિષ્કાળજીના કારણે ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થશે તો તેવા ભંગના પરીણામ ભોગવવાને એલોટી જવાબદાર બનશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(એફ) એલોટી ફલેટ કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા કે કોઈ નકામી વસ્તુ રાખશે નહી કે ફેંકશે નહી.

(જી) ફલેટને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તાધીકારી દ્વારા ફલેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયરમની રકમ તથા તે પ્રકારના કોઈ કરવેરા લાદવામાં આવે અને મેઈનટેનન્સની રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૮) CONVEYANCE OF THE SAID FLAT:-

ફલેટના દસ્તાવેજ બાબતઃ–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હક્ક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતું, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, તથા અન્ય આનુશંગીક ખર્ચ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધીકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણરીતે જવાબદાર રહેશે.

(૯) DEFECTIVE LIABILITY:-

ક્ષતીની જવાબદારી:–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ બાંધકામની કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાથી ૫ (પાંચ)–વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા અનુસાર મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ સ્ટ્રકચર સંબંધી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રમોટરના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ક્ષતીઓ માટે પ્રમોટર જવાબદાર ઠરશે નહી.

(૧૦) **RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SEBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-**

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી, સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એલોટીના એસોસીએશન (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક કરવામાં આવેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નક્કી કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો એલોટીનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલનને આધીન રહેશે.

(૧૧) **RIGHT TO ENTER THE FLAT FOR REPAIRS:-**

સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર:–

પ્રમોટર/ મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એલોટીના એસોસીએશન, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, કવર્ડ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્કો રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે પ્રમોટર/ મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એલોટીના એસોસીએશન, અથવા તેના એજન્ટને અગાઉથી સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) ખામીનું નિરીક્ષણ પરિક્ષણ કરવા માટે ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) **USAGE OF COMMON SERVICE AREA:-**

સમાન્ય સર્વીસના ક્ષેત્રનો વપરાશ:–

"આંગન હાઈટસ" માં આવેલ કોમન સર્વિસ ક્ષેત્રો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, જનરેટર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરેનો મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને કોમન સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે નહી મળે. સીવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવા માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૩) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT:-

ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબતઃ–

(એ) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી સ્વખર્ચે કરશે. એલોટી ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તેના નિયમ, નિયમનો અથવા પેટા નિયમોની પ્રતિકુળ હોય કે કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં સમારકામ કરશે નહી કે કરાવડાવશે નહી. એલોટી ફલેટમાં સ્થાનિક સત્તાંમડળની યોગ્ય પુર્વ પરવાનગી વગર ફેરફાર/ સુધારો અથવા વધારાકરશે કે કરાવડાવશે નહી. આવા ભંગ બદલ તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(બી) એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એલોટીના એસોસીએશનન દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા પ્રસ્થાપિત 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.

(૧૪) COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબતઃ–

આ પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી આપે છે કે આ ફલેટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉતપન્ન થાય તો તે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૫) PROMOTOR SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:-

પ્રમોટર ગીરો અથવા અન્ય કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉત્પન્ન કરશે નહીઃ–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો (ચાર્જ)

કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદ કરવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૬) APPARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE:-
સંબંધિત રાજયનો એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ એકટઃ–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને આધીન અને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા અને નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૭) BINDING EFFECT:-
બંધનકર્તા અસરઃ–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવવા માત્રથી પ્રમોટર અને એલોટી બન્નેને આ કરાર બંધનકર્તા બનતો નથી. પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મળ્યા બાદ તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરે, અને કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટના આયોજીત પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ રકમનું એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવણું કર્યા બાદ તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થઈને કરારની નોંધણી કરાવે ત્યાર પછીજ આ કરાર બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા બનશે.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે નોટીસ એલોટીને મળ્યાથી ૧૫–(પંદર) દિવસમાં એલોટી દ્વારા ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ, બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર પરત આપવામાં આવશે.

(૧૮) ENTIRE AGREEMTNT:-

સંપુર્ણ કરારઃ–

આ કરાર, તેની અનુસુચીઓ અને પરિશિષ્ટ સહિત અહીંયા જણાવેલ વિષયવસ્તુ સંબંધે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સંપુર્ણ કરાર સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની યથાપ્રસંગ અનુસાર થયેલ તમામ સમજુતીઓ, કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, મૌખીક અથવા લેખીત વ્યવસ્થાઓ જે કંઈપણ આ ઓફીસફલેટ બાબતમાં બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ હોય તે આથી રદ થાય છે, અને આ કરાર અમલમાં આવે છે.

(૧૯) RIGHT TO AMEND:-

સુધારા કરવાના હક્કઃ– બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૦) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE AND SUBSEQUENT ALLOTEE:-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશેઃ–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી અને જવાબદારીઓ આ ફલેટના અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ઓફીસ સાથે જશે. કારણ કે, આવી તમામ જવાબદારીઓ અને બાહેંધરીઓ આ ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં સ્થિત છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગ/પ્લોટ સાથે સંકળાયેલી છે.

(૨૧) SEVERABILITY (કરાર રદ કરવા બાબત):–

આ કરાર હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ હેઠળ રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને ઉપરોકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં

તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૨) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIUNATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:-

કરારમાં જે પણ સ્થળે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણત્રી કરવાની રીતઃ—

આ કરારમાં જયાં જયાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટમાં સમાવિષ્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સંયુકતપણે ચુકવણી કરવાની થાય છે ત્યાં તેવી ગણત્રી પ્રોજેકટમાં સમાવિષ્ટ અન્ય ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના ગુણોતરમાં સંબંધિત ફલેટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં આવતા ગુણોતર અનુસાર કરવાની રહેશે અને એ અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) FURTHER ASSURANCE:-

વધારાની આપવામાં આવતી ખાત્રીઓઃ—

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ લેવડ—દેવડના વ્યવહારો અથવા આથી ઉતારા કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ હકકોને સંપુર્ણ બનાવવા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજોની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે અને તેનું અનુસરણ કરશે.

(૨૪) PLACE OF EXECUTION:-

કરારના અમલ માટેનું સ્થળઃ—

પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે થયેલ સમજુતી અનુસાર આ કરાર પ્રમોટર/પ્રયોજક ની ની ઓફીસે અથવા અન્ય કોઈ સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહિ કર્તા દ્વારા સહી થયા બાદ અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એકી સાથે થયા બાદ તેની નોંધણી સબ—રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ ઝોન—૭ ની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કાર્યવાહી પુર્ણ થયેલ હોવાનું ગણાશે. અને તેથી આ કરાર રાજકોટ ખાતે થયેલ હોવાનું

ગણાશે.

(૨૫) નોંધણીઃ– એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર/પ્રયોજક આ કરાર તેમજ કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ હોય તેવી યોગ્ય સમય મર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર/પ્રયોજક આવી કચેરીમાં ઉપસ્થિત રહીને કરાર કર્યા હોવાનો ઈકરાર કરશે / કબુલાત આપશે.

(૨૬) NOTICES:-સુચનાઓઃ–

આ કરાથી વિચારણા કરેલ સુચનાઓ એલોટી અને પ્રમોટરને તેમના નીચેના નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજવણી થયેલી હોવાનું મનાશે.

(૧) એલોટીનું સરનામુંઃ– ....

....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુંઃ– ....

....

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે અરસ–પરસ ફેરફારની જાણકારી કરવાની રહેશે. તેમ કરવામાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) JOINT ALLOTEES:-

સંયુકત એલોટીઃ–

જોઈન્ટ અલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તેવા સરનામે સંદેશા વ્યવહાર મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ

હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચઃ—

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનું રહેશે.

(૨૯) DISPUTE RESOLUTION:-

વિવાદોનું સમાધાનઃ—

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકરોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતો અરસ—પરસ સૌહાર્દપૂર્ણ તથા સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળતા નિવડે ત્યારે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપેમન્ટ) એકટ—૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનોની જોગવાઈઓ અન્વયે નિમવામાં આવેલ સત્તાઅધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) GOVERNING LAW:-

શાસન વ્યવસ્થાઃ—

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉદભવતા હકકો તથા જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલીકરણ જે—તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના અન્ય કોઈ કાયદાને અનુસાર કરવાનું રહેશે. અને આ કરાર રાજકોટ કોર્ટ હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ નીચેની વિગત ધરાવતા સાક્ષીઓની હાજરીમાં આ વેચાણ કરારમાં સહીઓ કરેલ છે.

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

×..
(૧) ....

×..
(૨) ....

પ્રમોટર

(કરાર કરી સહી કરનાર)

×..
(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા

×..
(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા
તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના
નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ
ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજજે.

સાક્ષીઓની સહીઃ–

(૧) નામ ....
સરનામું ....
....

(૨) નામ ....
સરનામું ....

પરિશિષ્ટ–"૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨ ઉપર બંધાઈ રહેલ રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારત **"આંગન હાઈટસ"** માં નીચે મુજબ બાંધકામ થનાર છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	પાર્કિંગ, લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ.
ફર્સ્ટ ફલોર	:–	લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ. તેમજ ૨–બેડરૂમ, લિવીંગ, કીચન, ટોઈલેટ તથા વોશ એવા કુલ–૪ ફલેટસનું બાંધકામ.
સેકન્ડ ફલોર	:–	લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ. તેમજ ૨–બેડરૂમ, લિવીંગ, કીચન, ટોઈલેટ તથા વોશ એવા કુલ–૪ ફલેટસનું બાંધકામ.
થર્ડ ફલોર	:–	લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ. તેમજ ૨–બેડરૂમ, લિવીંગ, કીચન, ટોઈલેટ તથા વોશ એવા કુલ–૪ ફલેટસનું બાંધકામ.
ફોર્થ ફલોર	:–	લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ. તેમજ ૨–બેડરૂમ, લિવીંગ, કીચન, ટોઈલેટ તથા વોશ એવા કુલ–૪ ફલેટસનું બાંધકામ.
ફીફથ ફલોર	:–	લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ. તેમજ ૨–બેડરૂમ, લિવીંગ, કીચન, ટોઈલેટ તથા વોશ એવા કુલ–૪ ફલેટસનું બાંધકામ.
સીકસ્થ ફલોર	:–	લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ. તેમજ ૨–બેડરૂમ, લિવીંગ, કીચન, ટોઈલેટ તથા વોશ એવા કુલ–૪ ફલેટસનું બાંધકામ.
સેવન્થ ફલોર	:–	લીફટ, સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ. તેમજ ૨–બેડરૂમ, લિવીંગ, કીચન, ટોઈલેટ તથા વોશ એવા કુલ–૪ ફલેટસનું બાંધકામ.

ઉપરોકત વિગતે સદરહું રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારતમાં ૨૮–ફલેટસનું બાંધકામ થનાર છે. જેને અમો પ્રમોટરે **"આંગન હાઈટસ"** નામ આપેલ છે. જેની ચતુઃસિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– લાગુ રેવન્યે સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકી આવેલ છે.

પૂર્વે :– ૧૨.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં. ૫૬ થી ૬૦ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ–"૨" (ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–"૧" માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ **"આંગન હાઈટસ"** માંહેથી **ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૧** જેના રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ...., જેનાં બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. .... થાય છે. જેની ચતુઃસિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :–

દક્ષિણ :–

પુર્વ :–

પશ્ચિમ :–

પરિશિષ્ટ–"૨" (સહીયારી સુવિધાઓ)

(એ) સદરહું **"આંગન હાઈટસ"** ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન ચો.મી. ૫૭૬.૩૨, તે બધા ફ્લેટ હોલ્ડરની વચ્ચે મજમું રહેશે અને ગણાશે અને તેનું વિભાજન થઈ શકશે નહી.

(બી) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ, લીફટ, લીફટ રૂમ.

(સી) સમગ્ર મીલ્કતના પાયા, બિમ્સ, કોલમ્સ, સપોર્ટીંગ વોલ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, પ્લીન્થ, ડક, બહારની દીવાલ, ખુલ્લી જગ્યા, ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ ટેરેસ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક વિગેરે.

(ડી) સ્ટેર કેઈસ, પેસેજ, સ્ટેર રૂમ.

(ઈ) કોમન ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન તથા મીટર, કોમન લાઈટ ફીટીંગ્ઝ.

(એફ) પાણી ઉપર ચડાવવા માટેનો સબમર્સીબલ પમ્પ, વોટર સપ્લાય માટેની પાઈપ્સ.

(જી) ગંદા પાણીના નીકાલની પાઈપલાઈન્સ, કુંડીઓ, ગટર, ડ્રેનેજ,

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમને માટે અવિભાજય છે. **"આંગન હાઈટસ"** માં માલીકી ધોરણે ફલેટ ખરીદનારાને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. તમામ યુનિટ હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓના ઉપયોગનાં અધીકારોમાં અરસ–પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી. અને સંપુર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવાનો છે.

એનેક્ષર – ૧

("રેરા" હેઠળ મેળવેલ નોંધણી પ્રમાણપત્ર)

એનેક્ષર – ૨

(સ્પેસીફીકેશન અને એનેમીટીઝ)

ફલેટ તેમજ ફલેટ જે બિલ્ડીગમાં સ્થિત છે તે બિલ્ડીગના બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલ–મટીરીયલ પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard Quality) નું ઉપયોગ કરવામાં આવશે. જેમાં,

(૧) સ્ટ્રકચરઃ– આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) દિવાલોઃ– સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર અને એક્ષટીરીયર કલર સાથે, તેમજ અંદરની દિવાલોમાં પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજાઃ– પ્લેન ફલશ ડોર.

(૪) બારીઃ– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.

(૫) ફલોરીંગઃ– વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૬) બાથરૂમઃ– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધીચ સારી ગુણવતાના સેનેટરીવેર્સ.

(૭) પ્લમ્બીંગઃ– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંઝ સાથે.

(૮) ઈલેકટ્રીકઃ– કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ તથા સ્વીચીઝ.

(૯) લીફટઃ– સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત બિલ્ડીગમાં સામાન્ય સુવિધા માટે પણ પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard Quality) વાળા માલ–મટીરીયલનો ઉપયોગ કરવામાં આવશે.

આ વેચાણ કરાર અમોએ સમજી, વીચારી, શુધ્ધ–બુધ્ધીથી, સ્વસ્થ મને કોઈપણ પ્રકારનાં ભય કે દબાણ વગર લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારો વિગેરેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે.

સ્થળઃ– રાજકોટ., તારીખઃ– ...../......../૨૦૨૦.

અત્ર..મતુ અત્ર..શાખ

×.. ૧. ....

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા

×.. ૨. ....

(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા
તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના
નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ
ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજજે.

// વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) //

"રેરા" રજી. નં. ....

રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૭૮ તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાનનો સાટાખત કરાર (કબજા વગર).

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. ..../......./૨૦૨૦ ના રોજ નીચે દર્શાવેલ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનારઃ</u>–

જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામની ભાગીદારી પેઢી, જેના ભાગીદારો

(PAN NO. AAHFJ 2303G)

(૧) શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૧, વ્યા. વેપાર,
સરનામુંઃ– પંચવટી સોસાયટી " જગતાત " ભકિતધામ મંદિરની બાજુમાં, રાજકોટ.

(૨) શ્રી કિર્તીબેન દિપકભાઈ ઠેશીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૦, વ્યા. વેપાર,
સરનામુંઃ– આંગન રેસીકોમ, સેકન્ડ ફલોર, ફલેટ નં. ૨૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(૩) શ્રી વીંકલબેન યોગેશભાઈ કાલરીયા, ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૩૨, વ્યા. ગૃહકાર્ય, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, ફ્લેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ. **બધાના કુલ મુખત્યાર દરજજે (૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેસીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ. વ. ૪૯, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– સાંઈનગર સોસાયટી, ચંદ્રપાર્ક પાસે, રાજકોટ. તથા **(૨) શ્રી યોગેશકુમાર મગનભાઈ કાલરીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૨, વ્યા. વેપાર, સરનામું:– આંગન રેસીકોમ, થર્ડ ફ્લોર, ફ્લેટ નં. ૩૦૨, શાસ્ત્રીનગર સામે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

તે મકાન વેચનાર...

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવશે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર:–

શ્રી ...., (PAN NO. ....)

ધર્મે ...., ઉ.વ. ...., વ્ય. વેપાર,

સરનામું:– ....

....

....

તે મકાન ખરીદનાર...

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

ઉપરોકત બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તરીકે ઓળખવામાં આવશે તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૪ થી ૩૦ તથા પ્લોટ નં. ૪૬ થી ૭૦ ની કુલ જમીન ચો. મી. ૪૨૦૨.૬૬ શ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા શ્રી દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણીએ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૧૮૦૪ તા. ૧૫–૦૬–૨૦૧૧ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ હતી. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૬૪૫૪ થી નોંધ થયેલ છે. જેનું ગામ નમુના નં. ૮–અ માં લીઝનું ખાતું ખાતા નં. ૩૯૬૬ થી જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

સદરહું પ્લોટસ ખરીદ કર્યા બાદ તા. ૧૫/૦૯/ ૨૦૧૧ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજથી સદરહું જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝના નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર શ્રી જયકુમાર કિશોરભાઈ ભાલાળા ભાગીદારી પેઢીમાંથી છુટા થતા તેમજ નવા ભાગીદાર શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ ભાગીદારી પેઢીમાં દાખલ થયેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધના અનું. નં. ૭૭૪૪ તા. ૦૫/૧૦/૨૦૧૩ થી નોંધ થયેલ છે. આ રીતે અને ત્યારથી અમો પ્રમોટર્સ પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છીએ. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

સદરહું મિલ્કત ખરીદ કર્યા બાદ પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ની જમીન ચો. મી. ૯૨૨.૨૧ માં અમો ભાગીદારી પેઢીએ રેશીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ બાંધવા માટે ક્રમાંક નં. રૂડા/ ટેક / ડેવ / વાવડી / ૧૦૦૫ / ૧૧ / ૩ / ૧૧૯ તા. ૯–૧–૨૦૧૨ ના રોજ બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. ત્યારબાદ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પારવાનગી ક્રમાંક નં. ૧૮૨ તા. ૦૧/૦૬/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ નું સબ–પ્લોટીંગ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાંલિકામાંથી વર્ગીકરણ નં. ૮૬ તા. ૧૬/૦૮/૨૦૧૯ થી જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની મંજુરી મેળવેલ છે. તે મુજબ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ થી સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૬ મંજુર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૮૭ ઉપર રહેણાંક મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી ક્રમાંક નં. ૮૨૨ તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૯ થી મંજુર મેળવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ રહેણાંક મકાનનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જેને **"આંગન બંગલો" મકાન નં. એ** નામ આપવામાં આવેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર્સ આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટર્સના હક્ક, ઈલાખા તથા હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં રહેણાંક હેતુ માટેના ૬(છ)– મકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. ૩–બેડરૂમ વીથ અટેચ્ડ ટોઈલેટ, લીવીંગ તથા કીચનની સુવિધા વાળા ૪(ચાર) મકાન તથા ૨–બેડરૂમ વીથ અટેચ્ડ ટોઈલેટ, લીવીંગ તથા કીચનની સુવિધા વાળા ૨(બે) મકાન મળી કુલ–૬(છ) મકાનોનું બાંધકામ થનાર છે. આ પરિયોજનાને **"આંગન બંગલો"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/ વિકાસ / બાંધકામ પરવાનગી આસી. ટાઉન પ્લાનર, રાજકોટ મહાનગરપાલિકા, રાજકોટના એ ક્રમાંક નં. ૮૨૨ તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૯ થી બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે "રેરા" રજી. સર્ટીફીકેટ નં. .... થી રાજકોટ ખાતે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની પ્રમાણીત નકલ આ સાથે એનેક્ષર–(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specifications), નકશા અને આલેખનો જે પ્રમોટરના **આર્કીટેકટ/એન્જીનિયર શ્રી કેતન પી. મકવાણા, તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ચેતન બી.**

સયાણી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તેમજ રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટએકટ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનોથી નિર્દિષ્ટ કરાયા અનુસારના અન્ય દસ્તાવેજોને યોગ્ય રીતે તપાસવા માટે એલોટીને આપેલ છે અને એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત કરેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટની જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે./ કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની પ્રમાણિત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની પ્રમાણિત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત કરેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની પ્રમાણિત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલોનું એલોટી દ્વારા ઈન્સપેકશન કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ પ્રાપ્ત થયેલ છે. એલોટી દ્વારા ખરીદ થનાર મકાનનો પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન્સ) ની પ્રમાણિત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–(૨) માં રજુ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી અન્વયે મુંજર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમાનુસારનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/દાખલો અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા. ....../....../૨૦૧૯ ના પત્રથી સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૭૮ તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાન માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી.

૭૧.૭૮ તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાન આ કરારથી એલોટી ને સુવાંગ માલીકી હક્કથી વેચાણ આપવા કરાર કરેલ છે. અન્ય કોઈ કોમન સુવિધાઓ આપવામાં આવેલ નથી. સદરહું સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીમાં આવેલ કોમન પ્લોટનો આનંદ પ્રમોદ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે.

(ડ) કારપેટ એરીયાનો અર્થ મંકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતું, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની/ટેરેસ, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ અનુસાર બન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કરાર કરવામાં આવે છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે મકાન વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે મકાન ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. અને રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ની કલમ–૧૩ અને ૧૪ હેઠળ કરારમાં સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>શરતો</u>:–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ મકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાન તથા તેની ચતુ:દિશાનું વર્ણન પરિશિષ્ટિ–"૧" માં સંપુર્ણ આપેલ છે. કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની

કિંમત, બાંધકામ ખર્ચનો, મકાનના જનરલ વિજળીકરણ વિગેરે... તથા મકાનમાં પુરીપાડવામાં આવતી અન્ય આંતરિક (Interior) સુવિધાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે.

પરંતું, એલોટી પોતાની મકાનમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ માટે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોયતો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૭૮ તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાનની **કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા** થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતું, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળ વિ. દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ અથવા લેવીમાં વધારો થવાથી વધારાની અવેજની રકમની માંગણી કરતા સમયે પ્રમોટર/પ્રયોજક સક્ષમ સત્તાંમડળ દ્વારા આવો વધારો ફરમાવવા માટે પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ જાહેરનામા (હુકમ/નિયમ) નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે અને આવા વધારાની પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી કરેલ માંગણી ત્યારબાદજ ચુકવણીપાત્ર થશે.

(૧.૪)–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે નીચે વેચાણ કરવામાં આવેલ મકાનની કુલ કિંમતના ભાગરૂપે નીચે મુજબની વિગતે સુથી/અવેજ ચુકવેલ છે.

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો .... બેંક, ... બ્રાંચનો ચેક નં. .... થી તા. .... ના રોજનો મળેલ છે. જે પ્રમોટરને મળી ગયેલ છે.

કુલ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા.

MODE OF PAYMENT:- ચુકવણીની પધ્ધતી:–

બાકી રહેતી તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડી.ડી. દ્વારા અથવા લાગુ પડે તે મુજબ **જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ** ની તરફેણમાં **રાજકોટ** મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતું, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે. કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા આયોજીત પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી બાકી અવેજની રકમની નીચે દર્શાવેલ વિગતે તમામ ચુકવણી કરશે.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધારે નહી.) આ કરાર કર્યા બાદ.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહી.) પ્લીન્થ લેવલનું આ મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી.) પોડીયમ સહિતના સ્લેબનું આ મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી.) દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી તથા દરવાજાઓનું આ મકાનનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી.) સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેર કેઈસ, વિગેરેનું મકાનના ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી.) બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વીથ વોટર પ્રુફીગ, વિગેરેનું આ મકાનનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી.) વોટર પંપ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્ઝ, યાંત્રીક જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ ગેઈટ, પ્લીન્થ, પ્રોટેકસન વિગેરેનું આ મકાનનું કામ પુર્ણ થયેથી.

રૂા. ..../– બાકી રહેતી ચુકવવા પાત્ર રકમ મિલ્કતનો કબજો એલોટીને સોંપતી વખતે અને અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ કે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી.

(૧.૪)–(ખ) પ્રોજેકટના બાંધકામ અને કામગીરીના સંબંધમાં જી.એસ.ટી., તથા અન્ય તમામ પ્રકારના કરવેરાનું જે–તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબનું ચુકવણું પ્રમોટરે/પ્રયોજકે કરવાનું રહેશે. પરંતું, પ્રમોટર/પ્રયોજક તે બાબતે ઠરાવે તે રીતે એલોટીએ પ્રમોટર/પ્રયોજકને અલગથી ચુકવણું કરી આપવાનું છે. ઉપર જણાવેલ કુલ અવેજની રકમમાં બાંધકામ અને કામગીરીના સંબંધમાં આવા કોઈપણ કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા કારપેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ સત્તાઅધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર/ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થવાના કિસ્સામાં આ રીતે થવા પામેલ ઘટાડો નિર્ધારીત ૩% ની મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રયોજક/પ્રમોટર એ નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ ૯% ના વ્યાજના દર મુજબ ૪૫–દિવસની મર્યાદામાં એલોટીને પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો થવાના કિસ્સામાં

પ્રમોટરને ચુકવણી કરવા માટેના ચુકવણી પત્રકના તે પછીના ચુકવણીના સીમાંકન અનુસાર પ્રમોટર એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને વેચવામાં આવેલ જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાનની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

(૧.૮) સદરહું મકાન તથા તેના ઉપરનું બાંધકામ એલોટીના સુવાંગ માલીકી હક્કનું હોઈ કોઈપણ પ્રકારનું એસોસીએશન કે સોસાયટીનું રજીસ્ટ્રેશન કરવાનું રહેશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને મકાનનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કત તબદીલ કર્યા પછી પણ પ્રમોટર તેવા તમામ પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવી આપશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(૧.૧૦)ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT:- પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/ સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી

શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૨) TIME IS ESSENCE:- સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મકાનની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણત્ર અથવા કમ્પલીશન સીર્ટીફીકેટમાં સરકારી કાર્યવાહીના કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૩) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/HOUSE:-
પ્રોજેકટ / મકાનનું બાંધકામઃ–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૧.૮૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ. (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ નો લાભ મળેવીને ૧.૪૩ ના ફલોર ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧.૪૩ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું મકાન ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગીના નિયમો હેઠળ વધારાની એફએસઆઈ મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાયેલા ૨/૩ એલોટીશ્રીઓનીમંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવી શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફએસઆઈ અને ટેરેસના હક્કો મકાન માલીક એટલે કે ખરીદનારના બની રહેશે.

પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટ/મકાનનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.

(૦૪) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION:-
કબજો મેળવવા માટેની કાર્યપધ્ધતી:–

(૪.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF TE SAID FLAT:-

પ્રમોટર મકાનનો કબજો **તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૧** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મકાન સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું મકાન રદ કરવું ન હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% ના દરે એલોટીને વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતું યુધ્ધ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરનામાના કારણે પાલન માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૪.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો/પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ એલોટીને ૩–મહીના અંદર મકાનનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં

કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મકાનનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણત્ર અથવા કમ્પલીશન સીર્ટીફીકેટ આવવનું બાકી હોય ત્યારે એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મ્યુનિ. કોર્પો., પંચાયત અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તોવજની નોંધણી કરાવીને મકાનનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૪.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મકાનની ફાળવણી રદ કરશે અને ૧૦% સુધીની બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવબાદરી રદ થશે.

પરુંતું, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ એડ્રેસ પર પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ 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 કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે રદ (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ

એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટ્ટા થશે.

(૪.૪) CANCELETION BY ALLOTTE:- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રેહેશે.

પરંતું, 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. અમાનતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૫) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (HOUSE):-
એલોટીની (મકાનનો) કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:–

(૫.૧) મકાન વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં મકાનનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મકાનનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫–(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે મકાન વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ, સ્થાનિક સત્તામંડળ/સરકાર દ્વારા વસુલી પાત્ર હોય તેવા સ્થાનિક કર, બિલ્ડીંગની જાળવણીમાટેનો ખર્ચ, પાણી વેરા, હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવા માટે નોટીસ આવ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં તે રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૫.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE:- એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત:–

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/ મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો/પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને મકાનનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી

રહેતી નથી.

(૦૬) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:-
પ્રમોટરના નિવેદનો તથા ખાત્રીઓ:-

પ્રમોટર નીચે જણાવ્યા અનુસાર એલોટીને ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

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

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા મકાનના સંબંધિત સક્ષમ સત્તાઅધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી, લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તેમજ કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંધંબી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળ એલોટીના ઉકત મકાન સંબંધિ હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ મકાન એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈપણ પ્રકારનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મકાનનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોંપી આપશે.

(જે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ), કરવેરા તથા અન્ય રકમ, લેવી, ભારણ,

અપ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંધધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સત્તામંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ વૈધાનિક કાયદાથી કે સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામું (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકારશ્રી તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૭) એલોટી પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત મકાન ખરીદ કરવા કાર્યવાહી કરે તે પ્રયોજક સાથે કરાર કરે છે કે,

(એ) મકાનનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જો સંભાળ્યાની તારીખથી મકાનના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી સ્વખર્ચે કરશે અને સારી, યોગ્ય, રહેવા લાયક તથા સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મકાનમાં ગેરકાનુની, જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવમાનનાને કારણે મકાન અને તેની આજુ બાજુના મકાનોને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(સી) એલોટીને મકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખથી મકાનના કોઈભાગમાં ફેરફાર/ સુધારા અથવા વધારા સ્થાનિક સત્તાંમડળની યોગ્ય પુર્વ પરવાનગી વગર કરશે કે કરાવડાવશે નહી. એલોટી દ્વારા કરવામાં આવેલ આવા ભંગ બદલ તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુંકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની પુર્વ મંજુરી મેળવીને વધારાનું બાંધકામ કે રીપેરીંગ કરાવી શકશે.

(ઈ) એલોટીને સદરહું મકાન સુવાંગ માલીકી હક્કથી વેચાણ આપવા કરાર કરેલ હોય સબબ પોતાની ઈચ્છા મુજબ રહેણાંક મકાન તરીકે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરી શકશે.

(એફ) એલોટી મકાન કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા કે કોઈ નકામી વસ્તુ રાખશે નહી કે ફેંકશે નહી.

(જી) મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તાધીકારી દ્વારા મકાનના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા,

વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયરમની રકમ તથા તે પ્રકારના કોઈ કરવેરા લાદવામાં આવે તે રકમ એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૮) CONVEYANCE OF THE SAID HOUSE:-

મકાનના દસ્તાવેજ બાબતઃ–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરી આપશે તથા મકાનના જમીન સહિતના ના હક્ક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતું, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, તથા અન્ય આનુશંગીક ખર્ચ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધીકૃત કરે છે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણરીતે જવાબદાર રહેશે.

(૯) DEFECTIVE LIABILITY:-

ક્ષતીની જવાબદારીઃ–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ બાંધકામની કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાથી ૫ (પાંચ)– વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા અનુસાર મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર

કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર સંબંધી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રમોટરના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ક્ષતીઓ માટે પ્રમોટર જવાબદાર ઠરશે નહી.

(૧૦) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SEBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-
સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી, સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:–

"લાગુ પડતુ નથી."

(૧૧) RIGHT TO ENTER THE FLAT FOR REPAIRS:-
સમારકામ માટે ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર:–

"લાગુ પડતુ નથી."

(૧૨) USAGE OF COMMON SERVICE AREA:-
સમાન્ય સર્વીસના ક્ષેત્રનો વપરાશ:–

"લાગુ પડતુ નથી."

(૧૩) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE HOUSE:-
મકાન સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત:–

(એ) મકાનના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી સ્વખર્ચે કરશે. એલોટી મકાનમાં કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મકાનમાં સમારકામ કરશે નહી કે કરાવડાવશે નહી. એલોટી મકાનમાં સ્થાનિક સત્તાંમડળ ની યોગ્ય પુર્વ પરવાનગી વગર ફેરફાર/ સુધારા અથવા વધારાકરશે કે કરાવડાવશે નહી. આવા ભંગ બદલ તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(બી) એલોટી મકાનમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે.

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

(૧૪) COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE:-
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબતઃ–

આ પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમનો, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી આપે છે કે આ મકાન સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉતપન્ન થાય તો તે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૫) PROMOTOR SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:-
પ્રમોટર ગીરો અથવા અન્ય કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉત્પન્ન કરશે નહીઃ–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે મકાન ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો (ચાર્જ) કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ મકાન ખરીદ કરવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૬) APPARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE:-
સંબંધિત રાજયનો એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ એકટઃ–

એલોટીને સદરહું મકાન સુવાંગ માલીકી હક્કથી વેચાણ આપવા કરાર કરેલ હોય તેથી પ્રમોટર કે એલોટીને ઓનરશીપ ફલેટ એકટ, ૧૯૭૩ લાગુ પડતો નથી.

(૧૭) BINDING EFFECT:-

બંધનકર્તા અસરઃ–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવવા માત્રથી પ્રમોટર અને એલોટી બન્નેને આ કરાર બંધનકર્તા બનતો નથી. પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મળ્યા બાદ તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરે, અને કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટના આયોજીત પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ રકમનું એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવણું કર્યા બાદ તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થઈને કરારની નોંધણી કરાવે ત્યાર પછીજ આ કરાર બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા બનશે.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે નોટીસ એલોટીને મળ્યાથી ૧૫–(પંદર) દિવસમાં એલોટી દ્વારા ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ, બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર પરત આપવામાં આવશે.

(૧૮) ENTIRE AGREEMTNT:-

સંપુર્ણ કરારઃ–

આ કરાર, તેની અનુસુચીઓ અને પરિશિષ્ટ સહિત અહીંયા જણાવેલ વિષયવસ્તુ સંબંધે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સંપુર્ણ કરાર સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની યથાપ્રસંગ અનુસાર થયેલ તમામ સમજુતીઓ, કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, મૌખીક અથવા લેખીત વ્યવસ્થાઓ જે કંઈપણ આ મકાન બાબતમાં બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ હોય તે આથી રદ થાય છે, અને આ કરાર અમલમાં આવે છે.

(૧૯) RIGHT TO AMEND:-

સુધારા કરવાના હક્કઃ– બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૦) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE AND SUBSEQUENT ALLOTEE:-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશેઃ–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ બાંધકામ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી અને જવાબદારીઓ આ મકાનના અનુગામી એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે મકાન સાથે જશે. કારણ કે, આવી તમામ જવાબદારીઓ અને બાહેંધરીઓ આ મકાન સાથે સંકળાયેલી છે.

(૨૧) SEVERABILITY (કરાર રદ કરવા બાબત):–

આ કરાર હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ રીયલ એસ્ટેટ (વિનિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ હેઠળ રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને ઉપરોકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવીજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૨) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIUNATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:-

કરારમાં જે પણ સ્થળે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ હોય ત્યાં પ્રમાણસર (ભાગે પડતા) હિસ્સાની ગણત્રી કરવાની રીતઃ–

" લાગુ પડતુ નથી. "

(૨૩) FURTHER ASSURANCE:-

વધારાની આપવામાં આવતી ખાત્રીઓઃ–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ લેવડ–દેવડના વ્યવહારો અથવા આથી ઉતારા કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ હકકોને સંપુર્ણ બનાવવા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજોની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે અને તેનું અનુસરણ કરશે.

(૨૪) PLACE OF EXECUTION:-

કરારના અમલ માટેનું સ્થળઃ–

પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે થયેલ સમજુતી અનુસાર આ કરાર પ્રમોટર/પ્રયોજક ની ની ઓફીસે અથવા અન્ય કોઈ સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહિ કર્તા દ્વારા સહી થયા બાદ અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એકી સાથે થયા બાદ તેની નોંધણી સબ–રજીસ્ટ્રાર, રાજકોટ ઝોન–૭ ની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કાર્યવાહી પુર્ણ થયેલ હોવાનું ગણાશે. અને તેથી આ કરાર રાજકોટ ખાતે થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(૨૫) નોંધણીઃ– એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર/પ્રયોજક આ કરાર તેમજ કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ હોય તેવી યોગ્ય સમય મર્યાદામાં યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજુ કરશે અને પ્રમોટર/પ્રયોજક આવી કચેરીમાં ઉપસ્થિત રહીને કરાર કર્યા હોવાનો ઈકરાર કરશે / કબુલાત આપશે.

(૨૬) NOTICES:-સુચનાઓઃ–

આ કરાથી વિચારણા કરેલ સુચનાઓ એલોટી અને પ્રમોટરને તેમના નીચેના નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજવણી થયેલી હોવાનું મનાશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું:– ....

....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું:– ....

....

આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે અરસ–પરસ ફેરફારની જાણકારી કરવાની રહેશે. તેમ કરવામાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) JOINT ALLOTEES:-

સંયુકત એલોટી:–

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

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ:–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનું રહેશે.

(૨૯) DISPUTE RESOLUTION:-

વિવાદોનું સમાધાન:–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકરોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતો અરસ–પરસ સૌહાર્દપૂર્ણ તથા સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળતા નિવડે ત્યારે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપેમન્ટ) એકટ–૨૦૧૬

અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનોની જોગવાઈઓ અન્વયે નિમવામાં આવેલ સત્તાઅધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) **GOVERNING LAW:-**

શાસન વ્યવસ્થા:—

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉદભવતા હકકો તથા જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલીકરણ જે—તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના અન્ય કોઈ કાયદાને અનુસાર કરવાનું રહેશે. અને આ કરાર રાજકોટ કોર્ટ હકુમત ધરાવશે.

આ કરારની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ નીચેની વિગત ધરાવતા સાક્ષીઓની હાજરીમાં આ વેચાણ કરારમાં સહીઓ કરેલ છે.

<u>એલોટી</u>

સહી કરી કરાર કરનાર (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

×...

(૧) ....

×...

(૨) ....

// ૨૫ //

<u>પ્રમોટર</u>

(કરાર કરી સહી કરનાર)

×...

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઠેશીયા

×...

(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા
તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના
નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ
ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે.

<u>સાક્ષીઓની સહી</u>:–

(૧) નામ ....

સરનામું ....

....

(૨) નામ ....

સરનામું ....

પરિશિષ્ટ–"૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (જમીન સહિત)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩ પૈકીની જમીન એકર ૩–૦૦ ગુંઠામાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ **"પંચવટી પાર્ક"** ના નામે ઓળખાય છે. તે પૈકી પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ના સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨ ની જમીન ચો.મી. ૩૪૫.૮૯ ઉપર આવેલ **"આંગન બંગલો"** જેના **સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૧ (મકાન નં. એ)** ની જમીન ચો.મી. ૭૧.૭૮ તથા તેના ઉપર આવેલ રહેણાંક મકાનની ચતુઃસિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર	:–	સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૨/૨ આવેલ છે.
દક્ષિણ	:–	સબ–પ્લોટ નં. ૬૭ થી ૭૦/૧ આવેલ છે.
પૂર્વ	:–	૧૨.૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ	:–	પ્લોટ નં. ૬૦ આવેલ છે.

એનેક્ષર – ૧
("રેરા" હેઠળ મેળવેલ નોંધણી પ્રમાણપત્ર)

એનેક્ષર – ૨
(સ્પેસીફીકેશન અને એમેનીટીઝ)

મકાનના બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલ–મટીરીયલ પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard Quality) નું ઉપયોગ કરવામાં આવશે. જેમાં,

(૧) સ્ટ્રકચરઃ– આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) દિવાલોઃ– સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર અને એક્ષટીરીયર કલર સાથે, તેમજ અંદરની દિવાલોમાં પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજાઃ– પ્લેન ફલશ ડોર.

(૪) બારીઃ– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીગ બારી.

(૫) ફલોરીંગઃ– વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૬) બાથરૂમઃ– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધીચ સારી ગુણવતાના સેનેટરીવેર્સ.

(૭) પ્લમ્બીંગઃ– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંઝ સાથે.

(૮) ઈલેકટ્રીકઃ– કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ તથા સ્વીચીઝ.

તદઉપરાંત મકાનમાં અન્ય સુવિધા માટે પણ પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard Quality) વાળા માલ–મટીરીયલનો ઉપયોગ કરવામાં આવશે.

આ વેચાણ કરાર અમોએ સમજી, વીચારી, શુધ્ધ–બુધ્ધીથી, સ્વસ્થ મને કોઈપણ પ્રકારનાં ભય કે દબાણ વગર લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારો વિગેરેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી આપેલ છે.

સ્થળઃ– રાજકોટ., તારીખઃ– ...../....../૨૦૨૦.

અત્ર...મતુ   અત્ર...શાખ

×..   ૧. ....

(૧) શ્રી દિપકભાઈ હસમુખભાઈ ઢેશીયા

×..   ૨. ....

(૨) શ્રી યોગેશભાઈ મગનભાઈ કાલરીયા
તે બન્ને જય યોગેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ ના
નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ
ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર દરજજે.