

કરારનો નમુનો કે જે પ્રયોજક (PROMOTER) અને ફાળવાયેલ (ALLOTTEE) વચ્ચે કરવામાં આવે

સ્પષ્ટીકરણ નોંધ

આ કરારનો નમુનો છે, કે જેમાં દરેક કેસ મુજબ અને તેની હકીકતો અને સંજોગો મુજબ તેમાં સુધારા અને ફેરફાર કરવામાં આવશે અને કોઈપણ બાબતમાં તેના દરેક કલોઝ કે જે કાયદા મુજબ છે અને કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ ફરજિયાત છે તેને દરેક કરારમાં રાખવાના રહેશે કે જે પ્રયોજક અને ફાળવાયેલ વચ્ચે કરવામાં આવે કોઈપણ કલોઝ આ કરારમાં કાયદાની જોગવાઈ અને નિયમો અધિનિયમો કરતા વિસંગત અથવા વિપરીત લાગે તો તેને રદબાતલ ગણવામાં આવશે.

કરારનો નમુનો

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકાની હદમાં પોપટપરા વિસ્તાર પાછળ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૧/૩ પૈકી ૮ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "રાધિકા રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૫૭-૦૨ તથા પ્લોટ નં. ૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૫-૭૩ તથા પ્લોટ નં. ૨૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૮૦-૩૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૪૭૩-૦૭ ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારતો જે "સફર પ્રાઈડ" ના નામથી ઓળખાય છે, તે ઈમારતો પૈકી "વિંગ-....." ના ફ્લોરમાં આવેલ શોપ/ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. થાય છે, તે ફ્લેટનો કબજા રહીતનો સાટાખત કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા
સુથી પેટેની રકમ રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૮, સીટી સર્વે નં. ૧૮૦૫/૧૦, ૧૮૦૫/૨૪ તથા ૧૮૦૫/૨૫

ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૪ (રાજકોટ), એફ.પી. નં. ૨/૪ પૈકી

RERA REG. NO. :- _____

આ કરાર તા. / /૨૦૨૨ ના રોજની વચ્ચે કે જે રહેવાસી :

શ્રી

PAN NO. _____

ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ. મા., ધંધો :,

ઠે.

.....

..... તે ફ્લેટ ખરીદનાર

જેને હવે પછી એલોટી / ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે બીજા પક્ષના

જોગ લખી આપનારા :-

'નાથ કોર્પોરેશન' ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

[PAN NO. AAUFN 0063 C]

(૧) શ્રી નિલેશકુમાર જમનાદાસ ભાલોડીયા

ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૫, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી રાજેશભાઈ પરબતભાઈ હીરાણી

ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૬, ધંધો : વેપાર,

(૩) શ્રી પાર્થ દિલીપભાઈ ભેંસદડીયા

ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૨, ધંધો : વેપાર,

(૪) શ્રી કોમલકુમાર ચીમનલાલ ભાલોડીયા

ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૭, ધંધો : વેપાર,

(૫) શ્રી કિનેશકુમાર વલ્લભભાઈ ઝાલાવડિયા

ધર્મ : હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૫, ધંધો : વેપાર,

ઠે. એ-૧-૧૨૦૨ શિલ્પન ઓનીક્ષ, ગંગોત્રી પાર્ક મેઈન રોડ,

બી.ટી. સવાણી કિડની હોસ્પિટલ સામે, યુનિવર્સિટી રોડ, રાજકોટ

ઉપરોક્ત ભાગીદાર નં. ૨ જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર

..... તે ફલેટ વેચનાર

જ્યારે આ કરાર તારીખ : / / ૨૦૨૨ ના રોજ કે જેની વચ્ચે પહેલા પક્ષના જેને હવે પછી વેચનાર પ્રમોટર (Promoter) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને બીજા પક્ષના જેને હવે પછી એલોટી / ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. એલોટી / ફાળવાયેલ આથી પ્રમોટર (Promoter) સાથે સહમત થાય છે કે એલોટી / ફાળવાયેલને સ્થાવર મિલ્કત સંપૂર્ણપણે વેચાણ આપે છે કે જેનો ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકાની હદમાં પોપટપરા વિસ્તાર પાછળ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૧/૩ પૈકી ૮ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "રાધિકા રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૫૭-૦૨ તથા પ્લોટ નં. ૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૫-૭૩ તથા પ્લોટ નં. ૨૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૮૦-૩૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૪૭૩-૦૭ ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારતો જે "સફર પ્રાઈડ" (વિંગ-એ તથા વિંગ-બી) ના નામની આવેલ છે, અથવા આશરે જેને ખાસ અહીં નીચે જણાવેલા પ્રથમ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે, જેને પ્રોજેક્ટ જમીન તરીકે હવે પછી ઓળખવામાં આવશે.

પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીન પર ઈમારત બાંધવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો કબજો તમામ માલિકી ધરાવે છે.

પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીન પર રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી જરૂરી એપ્રુવ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી નં. ૦૮૩ તા. ૩૦/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ખુલ્લી જમીનમાં ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, જેના બાંધકામમાં

"વિંગ-એ તથા બી"

આઉન્ડ ફ્લોરમાં ૨૮ શોપ, ૬-ડબલ્યુ.સી., હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરીનલ, ૪-લીફ્ટ, પેસેજ, ક્વર્ડ પાર્કિંગ, રેમ્પ તથા અંદરથી ૨-સીડીનું બાંધકામ,

"વિંગ-એ"

ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં લીવીંગ, કિચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૩-યુનિટ, લીવીંગ/કીચન, સ્ટડી, ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૧-યુનિટ, લીવીંગ/કીચન, સ્ટડી, બેડ, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૧-યુનિટ, આમ કુલ મળીને ૫-યુનિટ તથા ૨-લીફ્ટ, પેસેજ, ક્વર્ડ પાર્કિંગ તથા અંદરથી ૧ સીડીનું બાંધકામ તથા સેકન્ડ ફ્લોર થી સીસકથ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોરમાં લીવીંગ, કીચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૪-યુનિટ, લીવીંગ/કીચન, સ્ટડી, બેડ, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૧-યુનિટ તથા લીવીંગ/કીચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૪-યુનિટ, આમ કુલ મળીને દરેક ફ્લોરમાં ૮-યુનિટ તથા ૧-સીડી, ૨ લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેવન્થ ફ્લોરમાં લીવીંગ/કીચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૨-યુનિટ, લીવીંગ/કીચન, સ્ટડી, બેડ, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૧-યુનિટ, લીવીંગ, કીચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૩-યુનિટ, આમ કુલ મળીને ૬-યુનિટ તથા ૧-સીડી, ૨-લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.

"વિંગ-બી"

ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં ૨-લીફ્ટ, પેસેજ, ક્વર્ડ પાર્કિંગ તથા અંદરથી ૧-સીડીનું બાંધકામ, તથા સેકન્ડ ફ્લોર થી સીસકથ ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોરમાં લીવીંગ, કીચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૨-યુનિટ, લીવીંગ/કીચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૪-યુનિટ આમ કુલ મળીને દરેક ફ્લોરમાં ૬-યુનિટ તથા ૧-સીડી, ૨ લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેવન્થ ફ્લોરમાં લીવીંગ/કીચન, ૨-સ્ટડી, ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૧-યુનિટ, લીવીંગ/કીચન, ૨-સ્ટડી, ૨-ડબલ્યુ.સી. તથા બાલ્કની એવા ૨-યુનિટ, આમ કુલ મળીને ૩-યુનિટ તથા ૧-સીડી, ૨-લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.

આમ, "વિંગ-એ તથા બી" ના આઉન્ડ ફ્લોરમાં ૨૮-શોપ તથા "વિંગ-એ" ના ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર સુધીમાં કુલ-૫૬ ફ્લેટ તથા "વિંગ-બી" ના સેકન્ડ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર સુધીમાં કુલ-૩૩ ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સદરહું બિલ્ડીંગને અમોએ "સફર પ્રાઈડ (વિંગ-એ તથા વિંગ-બી)" નામ આપેલ છે. આઉન્ડ ફ્લોર + ૭ માળ (અહીં બેઝમેન્ટ/પોડીયમ/ સ્ટીલ્ટસ અને ઉપરના માળની સંખ્યા જણાવવી) ધરાવતા એક (અહીં ઈમારતો અને વિંગ્ઝની સંખ્યા જણાવવી) બાંધવાનું વિચાર્યું છે / દરખાસ્ત કરી છે.

એલોટીને પ્રમોટર ધ્વારા ઉક્ત પ્રોજેક્ટના ઉપર મુજબ તબક્કામાં બાંધવામાં આવી રહેલા "સફર પ્રાઈડ (વિંગ-એ તથા વિંગ-બી)" નામના બિલ્ડીંગમાં (હવે પછી અહીં

જેનો ઉલ્લેખ 'ઈમારત' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) માળે નંબર ધરાવતો ફ્લેટ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

પ્રમોટરે અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે નંબર ધરાવતા ખાતે કરાવી છે. અધિકૃત નકલ જોડાણ-ખ માં જોડવામાં આવી છે.

વિકાસ કરાર/પાવર ઓફ એટર્ની થકી પ્રમોટર, તેમણે પરિયોજનાની જમીન પર બાંધેલા ઉક્ત ઈમારત(નો) માના ફ્લેટસ વેચવાનો તેમજ ફ્લેટસ જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેમની (એલોટીઝ) સાથે કરાર(રો) કરવાનો અને તેના અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

એલોટીની માંગણીથી પ્રમોટરે પરિયોજનાને લગતા હકકોના તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટરના સ્થપતિઓ (આર્કીટેક્ટસ) શ્રી કેતન એસ. દવે દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉક્ત અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તેનાથી સંતોષ થાય છે.

પ્રમોટરના કાયદાશાસ્ત્રી (એટર્ની એટ લો) અથવા વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફિકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, ફ્લેટસ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક-દ અથવા સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડનો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ ની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉક્ત પરિયોજના પર ઈમારતોનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયું છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

એલોટી જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફ્લેટના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ-ક તરીકે આપવામાં આવી છે.

પ્રમોટરે ઉક્ત ઈમારત(નો) ના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્સ, સેક્શન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ(ળો) પાસેથી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજૂરીઓ જુદા-જુદા સત્તામંડળો પાસેથી વખતોવખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉક્ત ઈમારત અંગેનું ઈમારત પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણ લાધ્યા છે, જેનું પાલન પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત ઈમારત બાંધતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ ધ્વારા ઉક્ત ઈમારત(નો) અંગેનું પુર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

પ્રમોટરે તદનુસાર, ઉક્ત સુચિત નકશાઓ મુજબ ઉક્ત ઈમારત(નો)નું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે.

એલોટીએ ઉક્ત પરિયોજનાના તબક્કામાં બંધાઈ રહેલા ઈમારત "સફર પ્રાઈડ (વિંગ-એ તથા વિંગ-બી)" માં આવેલ માળ પર ફ્લેટ નંબર ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉક્ત ફ્લેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી./ચો.ફુટ છે અને "કારપેટ એરીયા" એટલે ફ્લેટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં ફ્લેટની અંદર પાર્ટીશન દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંધકારીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, અહીં જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને જે ફ્લેટ પોતાને વેચવાની સંમતી આપી છે, તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી પેટે રૂા. (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચુકવી છે (જે પોતાને ચુકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવાનું પ્રમોટર કબુલે છે અને સ્વીકારે છે) અને એલોટી પ્રમોટરને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ-૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉક્ત ફ્લેટના વેચાણ માટે એલોટી સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે અપાયેલ સમજૂતી મુજબ, પ્રમોટર આથી (ફ્લેટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ/કવર કરેલું પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે અને એલોટી આથી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર શાખ પુરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરાર કરવામાં આવે છે કે

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કે જેમાં ભોયતળિયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફ્રેમ 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,

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

- (૧) (A) પ્રમોટર, પરિયોજનાની જમીન પર બેઝમેન્ટ અને મેદાન/સ્ટીલ્ટ/ પોડીયમ્સ અને ઉપલા માળો ધરાવતા ઉક્ત ઈમારત(નો), સંબંધિત સત્તામંડળે વખતોવખત મંજૂર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધશે.

પરંતુ પ્રમોટરે કોઈ સરકારી સત્તામંડળોની સુચના / નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા સિવાય, એલોટીના ફ્લેટને વિપરીત રીતે અસર કરે એવા કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ફેરફારોની બાબતમાં એલોટીની લિખિત સંમતી અગાઉથી મેળવવાની રહેશે.

૧. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી "સફર પ્રાઈડ (વિંગ-એ તથા વિંગ-બી)" બિલ્ડીંગના માળે આવેલા ચો.મી./ચો.ફુટ નો કારપેટ એરીયા ધરાવતા શોપ/ફ્લેટ નં. ની ખરીદી રૂા. ની કિમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનું ફ્લેટ, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉક્ત કિમતમાં મજિયારા વિસ્તાર અને ઈમારત હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત રૂા. નો સમાવેશ થાય છે. મજિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસૂચિમાં આપવામાં આવ્યું છે (મજિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓ તથા પાર્કિંગની જગ્યા સહીત ફ્લેટની કિમત અલગ-અલગ રીતે દર્શાવવી).
૨. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, ફ્લેટનો ભાગ બનતી ચો.મી./ચો. ફુટનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની / વરંડો ૧ રૂા. ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની / વરંડો, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.
૩. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, ફ્લેટનો ભાગ બનતી ચો.મી./ચો. ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બાલ્કની / વરંડો ૨ રૂા. ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની બાલ્કની / વરંડો તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.
૪. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી ચો.મી./ચો.ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી "વોશ એરીયા બાલ્કની" રૂા. ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે

અને પ્રમોટર તે મુજબની "વોશ એરીયા બાલ્કની" તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

૫. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, ફ્લેટનો ભાગ બનતી ચો.મી./ચો. ફુટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જગ્યા (ઓપન ટેરેસ) રૂા. ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની ખુલ્લી અગાસી, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.
૬. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, લે-આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવી રહેલ બેઝમેન્ટ અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા પોડીયમ ખાતે આવેલ નંબરની ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા રૂા. ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.
૭. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, લે-આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવી રહેલ બેઝમેન્ટ અને / અથવા સ્ટીલ્ટ અને / અથવા પોડીયમ ખાતે આવેલ નંબરની કવર કરવામાં આવેલી પાર્કિંગની જગ્યા રૂા. ની કિમતે ખરીદવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબની કવર કરવામાં આવેલી ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.
- (૧) (B) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧ (A) (૧) થી (૭) માં જણાવવામાં આવેલી ફ્લેટની કુલ એકંદર કિમત રૂા. છે.
- (૧) (C) એલોટીએ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા ની રકમ (કુલ કિમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં). આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.
૧. રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.
૨. રૂા. અંકે રૂપિયા (કુલ કિમત ના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલું છે, તે ઈમારત અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
૩. રૂા. અંકે રૂપિયા (કુલ કિમત ના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલું છે, તે ઈમારત અથવા પાંખનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૪. રૂા. અંકે રૂપિયા (કુલ કિમત ના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ ની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી – બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
૫. રૂા. અંકે રૂપિયા (કુલ કિમત ના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
૬. રૂા. અંકે રૂપિયા (કુલ કિમત ના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલુ છે, તે ઈમારત અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
૭. રૂા. અંકે રૂપિયા (કુલ કિમત ના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જયા આવેલુ છે, તે ઈમારત અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખચમાં જણાવવામાં આવેલી હોયનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
૮. બાકીની રકમ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી ફ્લેટના કબજો એલોટીને સોપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
- ૧ (D) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાંથી ટેક્સ (Taxes) જે તારીખે શોપ/ફ્લેટ કે પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે, કે જે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નક્કી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્સો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેક્ટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા ચુકવવામાં આવે.
- ૧ (E) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે, સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી બાહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જ્યારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા 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 ધ્વારા 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) ધ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

૧(G) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી / મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૮% વ્યાજ દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

૧ (H) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા 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 ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી ઈમારતના 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 શોપ/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 ફ્લેટ / 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. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૩૮૬૧-૧૮ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૩૮૬૧-૧૮ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **NIL** એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટનું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે, એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થયા 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 ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. 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 ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. દર 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

લેણા 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 આવેલ અને ઈ-મેઈલ એડ્રેસ 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 નિર્ધારિત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા પાત્ર હોય, તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને ફ્લેટ / 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 શોપ/ફ્લેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.
૬. પ્રયોજકે ફ્લેટ / ફ્લેટનો કબજો એલોટીને તારીખ ૩૧/૧૦/૨૦૨૫ ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોક્ત શોપ/ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે, તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર ક્લોઝ ઝ.૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે 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 શોપ/ફ્લેટનો કબજો ઉપરોક્ત તારીખે આપવાનો હોય જ્યારે બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

- (i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી.
- (ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.
- (iii) બેકડાઉન, હડતાલ, લોક ડાઉન વિગેરે.

૭.૧ કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) — સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (Allottee)

ધ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય, ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે.

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

૭.૩ એલોટી ધ્વારા શોપ/ફ્લેટ/ફ્લેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :- (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/Plot) :-

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખીતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ ફ્લેટ / ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને ફ્લેટ / ફ્લેટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ જે તારીખે ફ્લેટ / ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન એલોટી (Allottee) ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય અથવા ઈમારતમાં કે જ્યાં શોપ/ફ્લેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય, જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) ૫ કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૮. એલોટીએ ફ્લેટ / ફ્લેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફક્ત રહેણાંક, ઓફીસ, શો-રૂમ, દુકાન, ગોડાઉન, કોઈ ધંધો અથવા ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફક્ત કરવાનો રહેશે.

૯. એલોટીએ શોપ/ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડવાનું છે કે જેને આવા નામથી

જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તે હેતુ માટે નક્કી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ 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 જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તાધિશ ધ્વારા જરૂરી હોય, તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

૯.૧ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને શોપ/ફ્લેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે શોપ/ફ્લેટના કારપેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે, જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને ક્લાર્ક અને બીલ કલેક્ટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેક્ટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જ્યાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા જે નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

૧૦. કરારમાં 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) ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય, તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને સોદા સમયે મૌખિક વાતચીત થયેલ તે મુજબના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જસો કે જેમાં 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. ઈમારતના 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 ધ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં 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 ધ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેધરી :— (Representations and Warranties of the Promoter)

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

- (i) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખર કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટના અમલ માટેનો છે.
- (ii) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય-સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.
- (iii) પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- (iv) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- (v) તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર ઈમારત બાબતેની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.
- (vi) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

- (vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હક્ક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.
- (viii) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજૂર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર શોપ/ફ્લેટ અથવા પ્લોટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.
- (ix) એલોટીના એસોસીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (Conveyance Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.
- (x) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દિધેલ છે.
- (xi) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલકતને લગતી સંપાદન અથવા માગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

- (i) એલોટી પોતાના ખર્ચે શોપ/ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ શોપ/ફ્લેટમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.
- (ii) તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન ઈમારતને અથવા ફ્લેટ / ફ્લેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (iii) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર ફ્લેટ / ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં

આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર શોપ/ફલેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

- (iv) શોપ/ફલેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી ઈમારતના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ ઈમારતના કે જેમાં ફલેટ / ફલેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.
- (vi) સદર શોપ/ફલેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.
- (vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના ઈમારતમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (viii) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા શોપ/ફલેટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.
- (ix) એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જ્યાં સુધી એલોટી ધ્વારા તમામ લેણા પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.
- (x) એલોટીએ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન

કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

- (xi) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર ઈમારતમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.
- (xii) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર ઈમારતમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

૧૫. એલોટી તરફથી મળેલા નાણા માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો-ઓપ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લેણા, કાયદાકીય ચાર્જસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

૧૬. પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર શોપ/ફ્લેટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યું હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૭. બંધનકર્તા અસર :- (Binding Effect)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જ્યાં સુધી પ્રથમ એલોટી ધ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જ એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજું સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનું રહેશે. જો એલોટી ૩૦ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં નહીં આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

૧૮. આખો કરાર :- (Entire Agreement)

આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષધકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતિઓ, કોઈ અન્ય કરારવો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખીતમાં અથવા મૌખિકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ / ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

૧૯. સુધારાનો હકક :- (Right to Amend)

પક્ષકારોની લેખીતમાં સહમતીથી જ ફક્ત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૦. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત :-

(Provisions of this agreement applicable to allottee / subsequent allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેક્ટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશરો માટે.

૨૧. કરાર રદ કરવો :- (Severability)

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો 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.

૨૨. સપ્રમાણ (Proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતિ જ્યાં જ્યાં આ કરારમાં

ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :- (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમાં જ્યાં જ્યાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણી અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેક્ટમાં શોપ/ફ્લેટના કારપેટ એરીયા (Carpet Area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેક્ટના તમામ કુલ કારપેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

૨૩. વધુ બાહેધરીઓ / ખાત્રીઓ :- (Further Assurances)

બન્ને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે, તેઓ અન્યને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીક્યુટ, એકનોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે. આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઈ હકક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

૨૪. અમલની જગ્યા :- (Place of Execution)

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેમના સત્તાધીશ સહી કરનાર ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી ધ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નક્કી કરવામાં આવે કે જે સાટાખત કરાર એલોટ અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર રાજકોટ - સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી જગ્યાએ કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

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

૨૬. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા 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 કોલમવાની રહેશે.

એલોટીનું નામ :-

સરનામું :-

ઈ-મેઈલ આઈડી :-

પ્રમોટર :-

'નાથ કોર્પોરેશન' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

- (૧) શ્રી નિલેશકુમાર જમનાદાસ ભાલોડીયા
- (૨) શ્રી રાજેશભાઈ પરબતભાઈ હીરાણી
- (૩) શ્રી પાર્થ દિલીપભાઈ ભેંસદડીયા
- (૪) શ્રી કોમલકુમાર ચીમનલાલ ભાલોડીયા
- (૫) શ્રી કિનેશકુમાર વલ્લભભાઈ ઝાલાવડિયા

ઠે. રાજકોટ

ઈ-મેઈલ આઈડી :-

એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ 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.

૨૭. સંયુક્ત એલોટીઝ :- (Joint Allottees)

જો કોઈ કેસમાં સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યું હોય અને જે

સરનામું તેમના ધ્વારા આપવામાં આવ્યું હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૮. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :- (Stamp Duty and Registration)

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જસ એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૯. તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને નિયુક્ત થયેલ સત્તાધીશને Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૩૦. કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)

પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને કાયદાકીય કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રાજકોટ શહેર રહેશે.

આ કરારની સાખે ઉપર જણાવેલ પક્ષોએ, નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં આજરોજ રાજકોટ મુકામે આ વેચાણ કરાર પર સહી કરી.

સંપૂર્ણ હકકની / પટ્ટાની જમીન અને અન્ય તમામ વિગતોનું વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી પ્રથમ અનુસૂચિ.

મજિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી બીજી અનુસૂચિ.

સહી કરી કરાર કરનાર

એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)



(૧)

..... ના રોજ રાજકોટ મુકામે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં

સાક્ષી :-

૧. નામ :

સહી :

૨. નામ :

સહી :

કરાર કરી સહી કરનાર

પ્રમોટર :-

.....
'નાથ કોર્પોરેશન' ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

સાક્ષી :-

૧. નામ :
સહી :
૨. નામ :
સહી :

નોંધ: આ કરાર કરનાર પક્ષકારોના સંદર્ભમાં, અમલના ખંડોને વ્યક્તિગત કિસ્સા મુજબ આખરી રૂપ આપવાનું છે.

પરિશિષ્ટ-એ (Schedule-A)

શોપ/ફ્લેટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કિંગ જો લાગુ પડતું હોય તો તેની ચર્તુદ્દિશા સાથે :-

પરિશિષ્ટ-એ

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગરપાલીકાની હદમાં પોપટપરા વિસ્તાર પાછળ રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૧૧/૩ પૈકી ૮ ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ કે જે "રાધિકા રેસીડેન્સી" તરીકે ઓળખાય છે, તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૫૭-૦૨ તથા પ્લોટ નં. ૨૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૫-૭૩ તથા પ્લોટ નં. ૨૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૮૦-૩૨ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૪૭૩-૦૭ ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજ્યક હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ ઈમારતો જે "સફર પ્રાઈડ (વિંગ-એ તથા વિંગ-બી)" ના નામથી ઓળખાય છે, તે ઈમારતોની સંયુક્ત ચર્તુદ્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : પ્લોટ નં. ૨૩ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૨-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : ૧૨-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૭-૫૦ મીટર રસ્તો તથા પ્લોટ નં. ૧૧ થી ૧૪ આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ - બી (Schedule-B)

શોપ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન

ઉપરોક્ત શેડ્યુલ-એ માં દર્શાવેલ "સફર પ્રાઈડ" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતો પૈકી "વિંગ-....." ના ફ્લોરમાં આવેલ શોપ/ફ્લેટ નં. કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે, તે ફ્લેટની ચર્તુદ્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

જોડાણ—એ (Attachment-A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને ફ્લેટ / ફ્લેટના સ્પેસીફિકેશનો કે જે એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ હોય.

જોડાણ—બી (Attachment-B)

પ્રોજેક્ટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

—:: એમેનીટીઝ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ ::—

ભૂકંપ પ્રતિરોધક સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઈન તેમજ જનરેટરની સુવિધા, વોટર કનેક્શન તથા સુવેજ.

આ કરાર કરવામાં આવતા, ઉપર જણાવેલા એલોટી તરફથી રૂા. ની રકમ બાના (અર્નેસ્ટ મની ડિપોઝીટ) અથવા અરજી ફી તરીકે મળી છે.

.....
શ્રી રાજેશભાઈ પરબતભાઈ હીરાણી – તે
'નાથ કોર્પોરેશન' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે
— ફ્લેટ વેચનાર