<u>વેચાણ કરાર (કબજા રહીત)</u>

આ વેચાણ કરાર તા. ....-....-...... ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/ લખી આપનાર</u> :-
સદગુરૂ ડેવલોપર્સ ના પ્રોપરાઈટર
શ્રી મિલનભાઈ પ્રવિણભાઈ આરદેશણા,
ઉ.વ.આ. : ૨૭, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે ઠે. : "ચૈતન્ય ભવન", નચીકેતા સ્કુલ વાળી શેરી,
મારૂતી એપાર્ટમેન્ટની સામે, રાજકોટ.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (પ્રમોટર) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ(એકસપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)
અને,

<u>બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર</u> :-
શ્રી ....,
ઉ.વ.આ. : ..., ધર્મ : ..., ધંધો : .....,
રહે ઠે. :
(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર"એલોટી"તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)(તે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેશન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુક્ત રીતે"પક્ષકારો"તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૭ ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૭ પૈકી દક્ષિણ તરફની જમીન ચો.મી.આ. ૪૪–૯૦ તથા પ્લોટ નં. ૧૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૪૦૬–૯૦–૬૫ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૫૧–૫૦–૬૫ જેના ચો.વા.આ. ૫૪૦–૦૦ (બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ સાથેની ખુલ્લી જમીન) અમો વેચનાર સદગુરૂ ડેવલોપર્સ ના પ્રોપરાઈટર શ્રી મિલનભાઈ પ્રવિણભાઈ આરદેશણાએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.–૪૯૦૫, તા. ૩૦–૦૮–૨૦૧૭ ના રોજથી ગીરીરાજ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી હિમતલાલ અંબાવીભાઈ જાવિયા (૨) શ્રીમતી મંજુલાબેન હિમતલાલ જાવિયા (૩) શ્રી રાજેશભાઈ હરીલાલ પટેલ (૪) શ્રીમતી ચેતનાબેન જયેશભાઈ કનેરીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી થી સદરહુ જમીન અમારી માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર, રહેણાંક હેતુ માટે લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવા માટે અમોએ રાજકોટ મ્યુનીસીપીલ કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં. ૧૩૧૭ તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી લો–રાઈઝ (રિવાઈઝ્ડ) એકત્રીકરણ કમ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર થયેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં. ૧૭/P/૨+૧૮ ની જમીન ચો.મી. ૪૫૧–૫૦ માંથી ટી.પી. રોડમાં કપાત જમીન ચો.મી. ૭–૩૧ બાદની જમીન ચો.મી. ૪૪૪–૧૯ ઉપર લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું સ્થાનિકે બાંધકામ કરવામાં આવી રહયુ છે. તેમજ આ તૈયાર થનાર બિલ્ડીંગને અમોએ "ઈન્સ્પાયર વિલા" નામ આપેલ છે. આમ સદરહું મિલ્કત અમારી સંયુક્ત માલીકી, કબજા ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

૨. પ્રમોટર આ પરિયોજના/ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરના હકક;ઉપાખ્યા તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.તેમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

૩. પ્રમોટરે પરિયોજના /પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે–આઉટ /વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે.તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીએ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુરી આપેલ છે.તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન

સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

૪. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન એકનોલેજમેન્ટ નંબર–.., થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે રજુ કરેલ છે.

૫. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના,નિર્દિષ્ટ હકીકતો (સ્પેસીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક શ્રી નરેશ એસ. વેકરીયા (કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી નરેશ દવે દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

૬. તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક હિસ્સા(ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર(ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭. પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તાવાળા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.ખરીદનાર તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે રજુ રાખેલ છે.

૮. પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

૯. એલોટીએ ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૦૭ ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૩/P/૨–૧૮ ની જમીન ચો.મી. ૪૫૧–૫૦ માંથી ટી.પી. રોડમાં કપાત જમીન ચો.મી. ૭–૩૧ બાદની જમીન ચો.મી. ૪૪૪–૧૯ ઉપર બાંધવમાં આવેલ **"ઈન્સ્પાયર વિલા"** નામના બીલ્ડીંગ ના ..... **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નંબર–.....** કે

જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .....–..... આવેલ છે તે ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

૧૦. એલોટીને સદરહુ મિલકત તથા તે સાથે કવર્ડ પાર્કીગ/કોમન પાર્કીગ સહીત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે.તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ વિગેરે નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

૧૧. પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન,રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.આ કરાર ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કીગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત,શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે.તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવે છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર,સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ

ની કિંમતી ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચ નો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સુવિધા તથા સગવડતા ઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના નકકી થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂા. ....અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

૧.૩ સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કરવેરાસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસે થી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત,હુકમ નિયમ થવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪ (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા કરતી વખતે નીચેની રકમ એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. .... નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

રૂા.......................... અંકે રૂપીયા .... પુરા .... બેંક ....
શાખા, રાજકોટ ના ચેક નંબર–.............. તા.....................
થી અમને મળેલ છે.

રૂા.................................. અંકે રૂપીયા .... પુરા .... બેંક ....
શાખા, રાજકોટ ના ચેક નંબર–.............. તા.....................
થી અમને મળેલ છે.

૬....

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પધ્ધતિ) :- કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્કીમ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમારી તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

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

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વગેરે આપેલ છે.પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ. આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-"૨"

૧.૬ (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.) દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે.જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠેરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે.એલોટીને અલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના

હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર 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 એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં,ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ,જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપની ના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે,અન્ય સતાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

૧.૯ ૧. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ,જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા,વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ,મેઈંટેનન્સ ચાર્જ, ગીરોલોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીના બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો 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 ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે,મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીનું ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધીકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

૨. એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રીએશન ઓફ પેમેન્ટ, પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે 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 બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો /માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

૩. ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયએ અગત્ય નું સત્વ છે.પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો 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.

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

૪. <u>કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધી પ્રોજેકટ એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેકટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ</u> :–
પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટ ના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો(સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.)એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૫. <u>પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પઝેશન એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી</u> :–
૫.૧ શેડયુઅલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ એપાર્ટમેન્ટ પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૦–૦૫–૨૦૧૮ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાના ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો

પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ,આફત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટ નો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ,નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન(કમ્પલીસન) માં મોડુ થાય એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

પ.૨ સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો લેવા લેખિત સુચના(નોટીસ)આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત સુચના(નોટીસ)આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે.અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો(પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સ ની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ,જમીન ભાડું,મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા,વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા,વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

પ.૩ પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને 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 થવાના કિસ્સામાં,પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટી ને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સતા સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતી તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર કરવા માટે હકકદાર રહેશે.વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ– (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની)તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ,એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક,દાવો વિગેરે રહેશે નહી.અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ કેન્સલેશન બાય એલોટી : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટર ની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવવામાં આવેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫– પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬: <u>ફેઈલર ઓફ એલોટી ટુ ટેક પઝેશન ઓફ (એપાર્ટમેન્ટ) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

૬.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી,બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી ૧૫–(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને

પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે.પ્રમોટર ને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા.............પુરા મુજબ વસુલ કરશે.તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૯.૨ પઝેશન બાય ધી એલોટી

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. <u>રીપ્રેસન્ટેશનસ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>

એ- પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે.તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનના કાયદેસર તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી- પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

ડી- જમીન,પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ- પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ સતાધીકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે

યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે.વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ,જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર ને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ– પ્રમોટર ને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી.જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક,ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

જી– પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વહેચાણનો કરાર /વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ– આ કરાર હેઠળ વિચારા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

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

જે– એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રમોટરની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

એલ– આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ પારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણ ની કોઈપણ નોટીસ સહીત)પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એ– એલોટી/ પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે, એ એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી– એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણના કારણે બીલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી– એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિ તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ,નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે.તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે,તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી– એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યે બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો(પાર્ટીશન્સ)ગટર, મોરી,પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (એપાર્ટેનન્સ)સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ– એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.તથા બીલ્ડીંગનો ટેકો,છાપરા,વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટીસ વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બીલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ(ફ્રંટ)ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બીલ્ડીંગના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરી,એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રિય

વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ– એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તીવ્ર પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુઓ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

જી– બીલ્ડીંગને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સબંધીત એલોટી ના ફાળે આવતી તમામ અનામત ના હિસ્સાની રકમ,પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ– સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટ ના વપરાશ માટે અથવા કોઈ હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા,વોટર ચાર્જ,વિમાના પ્રિમીયમ ની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

આઈ– બિલ્ડીંગના ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસીમાં તમો ખરીદનારનો વ્યક્તિગત હકક,હિત,હિસ્સો, લાગભાગ નથી.પરંતુ દરેક ફ્લેટ ઓનર્સ કબજેદાર/ઓનર્સ એસોસીએશને સહીયારી રીતે અગાસી ઉપયોગ,ઉપભોગ,ભોગવટો કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી વધારાની એફ.એસ.આઈ મંજુર થાય તો તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવા, ડેવલોપ કરવા,વેચાણ કરવા કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા વિગેરેની એટલે કે વધારાની એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી અમો બિલ્ડર ની રહેશે.

જે– તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર વચ્ચે નકકી થયા મુજબની કામગીરી, ગુણવતા કે જવાબદારી કે સેવા વિગેરે છે જેની તમો ખરીદનારાએ ખાત્રી કરેલ છે.કબજો સોપ્યાની તારીખ થી પાંચ વર્ષ ની અંદર બીમ–કોલમ ના બાંધકામ ની ક્ષતી થશે તો અમો બિલ્ડરે જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ સુધારી આપવાની રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ અથવા એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ને કારણે,સેવાને કારણે,ગુણવતાને કારણે થયેલ હોય તેવી ખામીઓ કે જે અમો બિલ્ડર ના કંટ્રોલ બહાર હોય, તેવી ખામીઓ માટે અમારી કોઈ

જવાબદારી રહેશે નહિ. બીલ્ડીંગ ના સ્ટ્રક્ચર(બીમ,કોલમ)માં કોરકટીંગ કરી શકશો નહી તથા બીલ્ડીંગના અન્ય સહ માલીકોને નુકશાન કે અગવડતા થાય તેવો વ્યવસાય કરી શકશો નહી.

કે– રેરા નિયમ મુજબના વેચાણ કરાર માં દર્શાવવામાં આવેલ તમામ હકકો, અધીકારો, જવાબદારીઓ, શરતો વિગેરે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૯. <u>કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેર્ઈડ એપાર્ટમેન્ટ :– એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત</u> :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની પુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સાના હકક હિસ્સા,ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે.પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ,લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી,આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી તપાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. <u>ડીફેકટીબીલીટી : ક્ષતીની જવાબદારી</u> :–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે,વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી,ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં,તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ની ખામીને, સેવા ની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજન કંટ્રોલ બહાર હોય,

૧૧. <u>રાઈટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેક્ટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ</u> : સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :–,

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

૧૨. <u>રાઈટ ટુ એન્ટર ધી એપાર્ટમેન્ટ ફોર રીપેર :– સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર</u> :–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર ગેરેજ બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્ક રહેશે.તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરી ના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ માં પ્રવેશ અપાશે.

૧૩. <u>યુઝ ઓફ બેઈઝમેન્ટ એન્ડ સર્વીસ એરીયા : બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ</u> :

આ બીલ્ડીંગના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ઝોનનો પાર્કીંગ સ્પેસ,વીજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત,ટ્રાન્સફોર્મર,ડી.જી.સેટરૂમ,ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા,પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ વપરાશ રૂમ,અગ્નિ શામક પમ્પ,સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. <u>જનરલ કોમ્પ્લાયન્સ વીથ રીસ્પેક્ટ ટુ ધી એપાર્ટમેન્ટએપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત</u> :–

એ એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનીક સત્તાધીકારીઓના નિયમ નિયમન વિગેરે ના ભંગ નહી

થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન ન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકાશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/ દુર નહી કરે.પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વીજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરાશે.
ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫. <u>કોમ્પલાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફીકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત</u> :–

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો,નિયમો,નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટ નો કરાર કરે છે.એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે,આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો અધિચલણ તથા માંગણી,સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. <u>પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge)</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમ માં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હીતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૭. <u>એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ એક્ટ (ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સંબધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન</u> : –

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે.પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫–દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટી એ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. સંપૂર્ણ કરાર :– (Entire Agreement)

આ કરાર ના તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે.આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરારો,એલોટમેન્ટો,પત્રો,પત્ર વ્યવહારો,વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખિતમાં અથવા મૌખિકમાં પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારાનો હકક :– (Right to Amend)

બંને પક્ષકારોની લેખિત માં સહમતીથી જ ફકત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. 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 પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદરહુ જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને ઉદેશ માટે.

૨૨. રદ કરવું :– (Severability)

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધીનિયમો

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

૨૩. <u>પ્રમાણસર (proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પધ્ધીત જયાં જયાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :– (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)</u>

આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણું અન્ય એલોટી ઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે.ત્યારે પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટના કાર્પેટ એરીયા (carpet area) ના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. <u>વધારાની બાંહેધરી :– (Further assurances)</u>

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થયા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજોની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. <u>અમલની જગ્યા :– (Place of execution)</u>

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રયોજક ની કચેરી એ અથવા અન્ય સ્થળે અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા પ્રયોજક અને એલોટી દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર ની કચેરીમાં રજીસ્ટર થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે.અને આ કરાર રાજકોટ મુકામે કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૬. <u>નોંધણી :–</u>

એલોટી અથવા/અને પ્રયોજકે આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટર ઓફીસ માં નોંધણી માટે રજુ કરવાનો

રહેશે.અને પ્રયોજક આવી ઓફીસમાં હાજર થઈ અને આ કરાર નું એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

૨૭. **નોટીસ : સુચનાઓ :–**
આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રમોટર ને રજીસ્ટર ટપાલ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડી, અનડરસર્ટીફીકેટ પોસ્ટીગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં મોકલવામાં આવશે.

એલોટીનું સરનામું –

પ્રમોટર નું સરનામું – "ચૈતન્ય ભવન", નવીકેતા સ્કુલ વાળી શેરી,
મારૂતી એપાર્ટમેન્ટની સામે, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામા માં ફેરફાર થાય તો એલોટી અને પ્રયોજક એ એકબીજા ને તેની જાણ કરવાની રહેશે.અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવયવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રમોટર અને એલોટી ને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૮. **સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)**
જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્ર વયવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના દ્વારા આપવામાં આપેલ હોય તેને તમામ ઇરાદા અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯ **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને તથા રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp duty and registration)**
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી ની રકમ અને રજીસ્ટ્રેશન ના ચાર્જીસ એલોટી દ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. **તકરારનો નિકાલ :– (Dispute Resolution)**
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ.બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ

નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. <u>કાયદાનો અમલ :– (Governing Law)</u>

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

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

—:: એલોટી ::—

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

____

<u>સાક્ષીઓની સહી</u> :-

(૧) નામ :-
સરનામું :-

(૨) નામ :-
સરનામું :-

સહી______________________ સહી______________________

— :: પ્રમોટર ::—

(કરાર કરી સહી કરનાર)

____

સદગુરૂ ડેવલોપર્સ ના પ્રોપરાઈટર
શ્રી મિલનભાઈ પ્રવિણભાઈ આરદેશણા,

<u>સાક્ષીઓની સહી</u> :-

(૧) નામ :-
સરનામું :-

(૨) નામ :-
સરનામું :-

સહી______________________ સહી______________________

૨૩...

–:: <u>પરિશિષ્ટ –૧ (મિલ્કતનું વર્ણન)</u> ::–

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ–ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૭ ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૭/P/૨+૧૮ ની જમીન ચો.મી. ૪૫૧–૫૦ માંથી ટી.પી. રોડમાં કપાત જમીન ચો.મી. ૭–૩૧ બાદની જમીન ચો.મી. ૪૪૪–૧૯ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "ઈન્સ્પાયર વિલા" તરીકે ઓળખાતુ બીલ્ડીંગ આવેલ છે. જે સમગ્ર ઈમારતની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં. ૧૭ પૈકીની જમીન આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૧૮–૨૯ થાય છે.

દક્ષિણે :– સર્વે નં. ૧૯૮ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીન આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૧૮–૫૮ થાય છે.

પૂર્વે :– પ્લોટ નં. ૧૯ તથા ૨૦ ની જમીન આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૨૫–૯૨ થાય છે.

પશ્ચિમે :– ૯–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફનું માપ મીટર ૨૫–૬૭ થાય છે.

–:: <u>પરિશિષ્ટ –૨ (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)</u> ::–

"ઈન્સ્પાયર વિલા" નામના બીલ્ડીંગના .... ફલોર માં આવેલ ફલેટ નંબર–.... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....–.... આવેલ છે. તે ફલેટની ચર્તુ દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ....

દક્ષિણે :– ....

પૂર્વે :– ....

પશ્ચિમે :– ....

-:: એનેક્ષર -૧ ::-

<u>રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણપત્ર</u>

-:: એનેક્ષર-૨ ::-

<u>સેનેટરી,ફીટીંગ વિગેરેની યાદી</u>

(એપાર્ટમેન્ટ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(સ્પેશીફીકેશન એન્ડ એમીનીટીઝ)

ક્વેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા(સ્ટાન્ડર્ડ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.જેમાં

૧) આર.સી.સી.ફ્રેમસ્ટ્રકચર

૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર

૩) દરવાજા

૪) બારી

૫) ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ

૬) રસોડા માટેનું ગ્રેનાઈટ પ્લેટ ફોર્મ

૭) બાથરૂમમાં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લેન્ટર લેવલ સુધી

૮) સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ

૯) સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦) સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.