વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા........................ ના રોજ નીચે બે (૨) પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર/લખી આપનાર ૧) શ્રી પ્રદીપભાઈ હરકાંતભાઈ દેસાઈ (કે જેમનો ઈન્કમ ટેક્ષ પાન નં. એઈએલપીડી૮૮૨૭ પી INCOME TAN PAN NO. AELPD8827P અને આધારકાર્ડ નં. 966216185097)ઉ.વ.આ.74 ધર્મે-હિંદુ, ધંધો ખેતી/વ્યાપાર રે. મસ્તરામ મંદિર પાછળ,ચિત્રા-ભાવનગર, (૨) શ્રી નીમીશભાઈ હરકાંતભાઈ દેસાઈ (કે જેમનો ઈન્કમ ટેક્ષ પાન નં. એસીસીપીડી૦૧૩૮એલ INCOME TAN PAN NO. ACCPD0138L અને આધારકાર્ડ નં. 279207563263) ઉ.વ.આ. 66 ધર્મે-હિંદુ, ધંધો નિવૃત રે. સચિન ટાવર, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ. (૩) શ્રી નીખીલભાઈ હરકાંતભાઈ દેસાઈ (કે જેમનો ઈન્કમ ટેક્ષ પાન નં. એએવાયપીડી૬૦૩૫જી INCOME TAN PAN NO. AAYPD6035G અને આધારકાર્ડ નં. 379144841985)ઉ.વ.આ. 62 ધર્મે-હિંદુ, ધંધો-નિવૃત રે. રેસકોર્સ- વડોદરા, (૪) શ્રી હેમંતભાઈ હરકાંતભાઈ દેસાઈ (કે જેમનો ઈન્કમ ટેક્ષ પાન નં.એસીક્યુપીડી૮૨૨૦એમ INCOME TAN PAN NO. ACQPD8220M અને આધારકાર્ડ નં. 930848765100)ઉ.વ.આ. 64 ધર્મે-હિંદુ, ધંધો-નિવૃત રે. સચિનટાવર, સેટેલાઈટ- અમદાવાદ. (જેમને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવાવિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)(જે શબ્દ પ્રયોગ(Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ થતો ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને બીજા પક્ષના પક્ષકાર/લખાવી લેનાર-શ્રી..(Pan No.................) ઉ.વ.આ................. ધંધ-વેપાર, ધર્મે-હિંદુ, રહે......................... ભાવનગર (કે જેમનોઆધાર નં.................................... છે.). (હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ થતો ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર :- વિકાસા કર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો " તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ભાવનગર જીલ્લા અને તાલુકાના મોજે ગામ ચિત્રાની સીમતળમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૨૩૬ પૈકી થી નોંધાયેલ ખેતીની કુલ જમીન કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨ મુજબ-હેક્ટર ૦૧-૮૬.૯૬૭૪ ચો.મી.-(યાને કે ૧૮૬૯૬.૭૪ ચો.મી.) છે. મોજે ચિત્રા ગામની હક્કનોંધ નં. ૩૩૮૯ તા.૦૧/૦૮/૯૪ ની વિગતે વેચાણ હક્કથી પ્રાપ્ત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, ભાવનગર જીલ્લા અને તાલુકાના મોજે ગામ ચિત્રાની સીમતળમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૨૩૬ પૈકી ની સ્થળ-સ્થિતી અને કબ્જા મુજબની ૧૮૬૯૬.૭૪ ચો.મી. જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન, ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસરશ્રી, ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દ્વારા પરવાનગી નં.ટી.ડી.ઓ. નં.૨ તા.૧૨/૦૫/૨૦૧૬ થી મંજુર કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ કુલ ૧૧૫ સબ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ.

Scanned by CamScanner

ત્યારબાદ, સદરહું જમીન અન્વયે અમોએ કરેલ અરજી મુજબ જીલ્લા કલેકટરશ્રી કચેરી, મહેસુલ શાખા શ્રી, ભાવનગરનાં તા. ૦૪/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નં.જમીન/૪/કલમ-૬૫(૧)/૫૯૩૦/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવામાં આવેલ.

પ્રમોટર પ્રોજેક્ટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલિક છે. તે મિલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ -૧ માં આવેલ છે.

(બ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનો ડેવલપ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે અને તે મુજબ આ વેચાણ કરાર કરવા માટે પણ સંપુર્ણ સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, હિસ્સા તથા હક્ક,હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. આ પરિયોજનાને "............................" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરને .... પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી તા. ૧૨/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ સદરહુ પરિયોજના ડેવલપ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક નં.ટી.ડી.ઓ નં.૨ થી મંજુરી આપવામાં આવી છે. તેમજ સદરહુ જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, મહેસુલ શાખા, ભાવનગરનાં તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજના બીન ખેતીના હુકમ ક્રમાંક – જમીન/૪/કલમ-૬૫(૧)/૫૯૩૦/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

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

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન લે-આઉટ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીનેતે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત "હાટકેશ પાર્ક" પ્રોજેક્ટ જે જમીન ઉપર ડેવલપ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હક્ક હિસ્સા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે.....) ના ઉતારા અથવા સીટીસર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે ..એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ "હાટકેશ પાર્ક" ડેવલપ કરવા માટે સ્થાનિક સત્તા/ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ કરનારા તથા એલોટી દ્વારા પ્લોટ .... ની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

Scanned by CamScanner

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ સુચીત પ્રોજેક્ટને ડેવલપ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, તે નિયમસરનું ડેવલપમેન્ટ પુર્ણ થયે, કાર્ય પુર્ણ કર્યાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા.................... ના પત્રથી "હાટકેશ પાર્ક" યોજનામાં, પ્લોટ નં.................... જેની જમીનનું માપ................ ચો.મી. છે. અને વરાડે આવતા ઈન્ટર્નલ રોડનું માપ .... ચો.મી. છે. અને તેમ મળીને પ્લોટ નં......................... ની જમીનનું કુલ માપ .... ચો.મી. થાય છે તે રીતેના પ્લોટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને "હાટકેશ પાર્ક" યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નં..................... કે જેની જમીનનુ નેટ માપ .... ચો.મી. છે. અને તેમ,મળીને પ્લોટ નં.......................... નું કુલ માપ .... ચો.મી. થાય છે.તે રીતેના પ્લોટ નં.............................. લાગુ પડતા કાયદા "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મિલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન "પરિશિષ્ટ-૧" માં આપેલ છે. "પરિશિષ્ટ-૨" માં "હાટકેશ પાર્ક" યોજનાનો લે-આઉટ પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક – બીજાની આપવામાં આવેલ બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર પ્લોટ નં.................... (તે સાથે ઈન્ટર્નલ રોડના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા-"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું 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 પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો :–</u>

(૧-એ) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-'ઠ' માં દર્શાવેલ પ્લોટ નં............. નું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે, જેનુ વિગતવાર સંપુર્ણ વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧" માં આપેલ છે. તથા "પરિશિષ્ટ-૨" માં .... યોજનાનો લે-આઉટ પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. પ્લોટ નં................... ની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના પ્લોટ નં............... માં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

Scanned by CamScanner

(૧-બી) પેરા નં.૧-એ માં દર્શાવેલ પ્લોટ નં............ નું નેટ માપ .... ચો.મી. તથા વધારે આવતા ઇન્ટરનલ રોડનું માપ .... ચો.મી. છે. અને તેમ મળીને પ્લોટ .... નું કુલ માપ .... ચો.મી. થાય છે તે રીતેના પ્લોટ નં.......................... ની કિંમત રૂ...................... અંકે રૂ... પુરા થાય છે.

(૧-સી) એલોટી આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂ. .... (અંકે રૂ...................... પુરા) (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે ચુકવે છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂ........................... (અંકે રૂ...................................... પુરા) નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT:-

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

- કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે ડેવલપમેન્ટની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે મુજબ) ".." ની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% ના દરે પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧-ડી) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ લાગુ પડતા જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે..... જે પ્રમોટરને ચુકવવાનો હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના પ્લોટ સંબંધિત કરવેરા પ્લોટ નં......................... ની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

- (૧-ઈ) પ્લોટ નં......................... સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ , નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧-એફ) પ્રમોટરે જડીત એમેનીટીઝ વિગેરે..... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે. અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧-એચ)એલોટી પ્રમોટરને આથી અધિકૃત કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કોઇ પણ શિર્ષક હેઠળ કાયદેસરના જે કાંઇ ચુકવણા કરવામાં આવે તે ચુકવણાઓ પ્રમોટર પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે એડજસ્ટ કરી શકશે અને એલોટી બાંહેધરી આપે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવતા આવા કોઇપણ એડજસ્ટમેન્ટ સામે વાંધો કે તકરાર કરશે નહી તેમજ માંગણી કરશે નહી.

Scanned by CamScanner

(૧-આઇ) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને પ્લોટ નં.......................... ની સંપુર્ણ માલીકીરી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધાઓ, કોમન પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર, તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે.

(૧-જે) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ/ સોસાયટી/એસોસીએશનની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભાસદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો સાત દીવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે. એલોટીના સામન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમસત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ નિયમ કે નિયમોમાં ફેરફાર આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૧-કે) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનીસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ,ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ અન્ય બોજાઓને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વગેરે.... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણેએલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને પ્લોટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા તો જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના વ્યાજ, તબદીલકરના પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે પ્લોટની તબદીલી કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેથી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

Scanned by CamScanner

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્લોટ નં.. પ્રોજેક્ટના ડેવલપમેન્ટનું કામ પૂર્ણ થયેલ છે જે એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા .... પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે.......... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચીત લે-આઉટ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

(૫) PROCEURE FOR TAKING POSSESSION :

પ્લોટની કબ્જો લેવાની કાર્ય પધ્ધતી :-

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID PLOT :-

પ્રમોટર પ્લોટનો કબ્જો તારીખ .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને પ્લોટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેમને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં કોઈ પણ કસુર કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, આગની, સાઈક્લોન, ધરતીકંપ, અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે .... પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ના હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટને સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પ્લાન (COMPLETION) કરવામાં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે વાજબી મર્યાદામાં વધારો કરવા હકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ડેવલપમેન્ટના કાર્યો પુર્ણ થવાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર-૩ મહીનાની અંદર પ્લોટનોકબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દીવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને પ્લોટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ, ડેવલપમેન્ટના તમામ કાર્યો પુર્ણ થઈ ગયેલ હોય અને માત્ર કાર્યો પુર્ણ થવાનુ પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કાર્યો પુર્ણ થવાનુ પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસિપલ તથા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચા પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને પ્લોટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે........ ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩- સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકાશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

Scanned by CamScanner

પરંતુ તે પહેલાં પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ ન આપે તો આવી નોટીસની 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) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમના હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટરને તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરાશે. એલોટીએ પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક,દાવો વિગેરે....... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળ તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથીમુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) <u>CANCELLATION BY ALLOTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.</u>

એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ દીવસમાં પરત કરાશે.

(૬) <u>FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APRTMENT) :- એલોટી દ્વારા પ્લોટનો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-</u>

(૬.૧) પ્લોટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી શર્તો પુર્તી, બાંહેધરી અને કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ દિવસમાં પ્લોટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને પ્લોટનો કબ્જો સોંપી આપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે, એલોટી -૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે પ્લોટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા પ્લોટના હિસ્સામાં આવતા તમામ પ્રકારના પ્રમાણસરની ચુકવવાપાત્ર રકમ માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીયેશન/સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન/મંડળી રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર માસીને રૂ. .... (અંકે રૂ.. પુરા) મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) <u>POSSESSION BY THE ALLOTEE.</u>

Scanned by CamScanner

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ડેવલપમેન્ટના કાર્યો પુર્ણ થયાનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ તથા એલોટીઓને પ્લોટનો કબ્જો આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) એલોટીના એસોસીએશન/સોસાયટી અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૩) REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તમો પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા અરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી.

(ડી) જમીન પ્રોજેક્ટ અથવા પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટની જમીન, પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહેલા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈ પણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણ નો કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી, જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત પ્લોટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ પ્લોટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપી આપશે.

Scanned by CamScanner

(જે) એલોટીના એસોસીએશન/સોસાયટી દ્વારા પ્રોજેક્ટની 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, દેણુ (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભાડુ પ્રીમીયમ, 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.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધાર્મીક કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણને કોઈ પણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૯) <u>એલોટી/પોતે/અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ પ્લોટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે.</u>

(એ) પ્લોટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કે કબ્જાની તારીખથી ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયકસમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના પ્લોટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈપણ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણનાના કારણે પ્લોટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) પ્લોટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ,નિયમન વિગેરે..... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) પ્લોટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટી કબ્જાની તારીખથી પોતાની ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા વપરાશ લાયક થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. પ્લોટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના પ્લોટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતેસમારકામકરી સારી સ્થીતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે પ્લોટનો બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. પ્લોટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.

(ઇ) પ્લોટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા પ્લોટને કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે.

(એફ) એલોટીએ પ્લોટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) પ્લોટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ,પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

Scanned by CamScanner

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા પ્લોટ ના વપરાશ માટે કે કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ વાઉચરમાં આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID PLOT :- પ્લોટના દસ્તાવેજ બાબત..

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને પ્લોટની કિંમત સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (.........) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્લોટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહીતના હક્ક હિસ્સા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરન્તુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..... રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVETANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે.... ની ચુકવણી પ્રમાણે ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ખૂટતી દંડ કે કોઈ પણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ પણે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECT LIABILITY:- ક્ષતિની જવાબદારી.

એવુ કબુલ કરવામાં આવે કે આ વેચાણ કરારમુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઈપણ પ્રકારની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામા આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક એવી કોઈ પણ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES. :- સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણી આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે પ્લોટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન (સોસાયટી) 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

Scanned by CamScanner

હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન (સોસાયટી) ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતોઅને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIR :- પ્લોટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીયેશન (સોસાયટી) ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટોને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ,બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન (સોસાયટી) ઓફ એલોટીનયાઅથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો માટે) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO APARTMENT:- પ્લોટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત.

(એ) પ્લોટ ઉપર બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીકસત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન ન થાય તે રીતે પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહી અને જો એલોટી આવો ભંગ કરે તો તે માટે તે જવાબદાર રહેશે.

પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન (સોસાયટી) ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન (સોસાયટી) દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલવિધ્યુત પ્રથને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૪) COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :- એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત:-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાત તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે આ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકાર દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી,સમારકામ વિગેરે.... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :- પ્રમોટર ગીરો મૂકશે

Scanned by CamScanner

મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ પ્લોટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિત ને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE :- સંબંધીત રાજ્યના પ્લોટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન/ઓફીસ/ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ દુકાન/ઓફીસ/ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFECT :- બંધનકારક અસર :--

પ્રમોટર દ્વારા 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 નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત ઉત્પન્ન થતુ નથી.

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

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :- સંપુર્ણ કરાર:-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર વ્યવહાર,વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ પ્લોટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે આથી રદ (..................) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધારાકર્વાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALL OTHER SUSBEQUENT ALLOTEES :- આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા

Scanned by CamScanner

ઉત્તરોત્તર પ્લોટ એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ જવાબદારીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે પ્લોટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :- અલગતા બાબત:-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ્દપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:- કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ તથા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :--

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ પ્લોટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર બોજવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCES :- વધારાની ખાત્રી :-

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

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :- સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે-તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :-

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

Scanned by CamScanner

(૨૭) NOTICES :- સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિશાલિત સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે, તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગાર્ડ છે. તે સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :-

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામોમાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર એકબીજા ને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) JOINT ALLOTEES :- સંયુક્ત એલોટી:-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની ઓલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે .... બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવડા અધિકારીદ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(31) GOVERNING LAW :- શાશન વ્યવસ્થા :-

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

જેની સાક્ષીરૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએપોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરેલી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્શોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

Scanned by CamScanner

-:: એલોટી ::-

સહી કરનાર એલોટી(સંયુક્ત રીતે ખરીદનાર સહીત)

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી
ફોટા પર સહી કરવી

....

__સાક્ષીની સહીઓ :-__

(૧) નામ :-....................................
સરનામુ :-....................................
સહિ :-....................................

(૨) નામ :-....................................
સરનામુ :-....................................
સહિ :-....................................

-:: પ્રમોટર ::-

કરાર કરી સહિ કરનાર

ફોટો ગ્રાફ ચોટાડી
ફોટા પર સહી કરવી

....
(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યક્તી)

__સાક્ષીની સહીઓ :-__

(૧) નામ :-....................................
સરનામુ :-....................................
સહિ :-....................................

(૨) નામ :-....................................
સરનામુ :-....................................
સહિ :-....................................

Scanned by CamScanner

પરિશિષ્ટ-"૧" (------------ યોજનાનું વર્ણન) ::-

ભાવનગર જીલ્લા અને તાલુકાના મોજે ગામ ચિત્રાની સીમતળમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૬ પૈકીની ૧૮૯૯૬.૭૪ ચો.મી. જમીન કે જેનો લે-આઉટ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી પરવાનગી નં.ટીપીઓ નં. ૨ તા. ૧૨/૦૫/૨૦૧૬ થી મંજુરકરી કુલ ૧૧૫ સબ પ્લોટો પાડવામાંઆવેલ છે. અને જે જીલ્લા કલેકટર કચેરી, મહેસુલ શાખા શ્રી, ભાવનગરનાં તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમનં. જમીન/૪/કલમ-૬૫(૧)/૫૬૩૦/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર થયેલ છે તે રીતની જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમુજબના કુલ ૧૧૫ સબ પ્લોટોની સ્કીમ (યોજના) કે જેને "હાટકેશ પાર્ક" થી ઓળખાય છે.

પરિશિષ્ટ-"૨" (પ્લોટ નં.------------નું વર્ણન) ::-

ભાવનગર જીલ્લા અને તાલુકાના મોજે ગામ ચિત્રાની સીમતળમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૬ પૈકીની ૧૮૯૯૬.૭૪ ચો.મી. જમીન કે જેનો લે-આઉટ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી પરવાનગી નં.ટીપીઓ નં.૨ તા. ૧૨/૦૫/૨૦૧૬ થી મંજુરકરી કુલ ૧૧૫ સબ પ્લોટો પાડવામાંઆવેલ છે. અને જે જીલ્લા કલેકટર કચેરી, મહેસુલ શાખા શ્રી, ભાવનગરનાં તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમનં. જમીન/૪/કલમ-૬૫(૧)/૫૬૩૦/૨૦૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર થયેલ છે તે રીતની જમીનના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમુજબના કુલ ૧૧૫ સબ પ્લોટોની સ્કીમ (યોજના) કે જેને "હાટકેશ પાર્ક" થી ઓળખવામાં આવે છે. તે સ્કીમ (યોજના) પૈકીના પ્લોટ નં............... કે જેની જમીનનું નેટ માપ.............. ચો.મી. છે. અને વધારે આવતા ઇન્ટર્નલ રોડનું માપ .... ચો.મી. છે. અને તેમ મળીને પ્લોટ નં..................... ની જમીનનું કુલ માપ .... ચો.મી. થાય છે. તે રીતના પ્લોટની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

-:: ચતુઃસિમા ::-

ઉત્તરે:-

દક્ષીણે:-

પુર્વે :-

પશ્ચીમે :-

Scanned by CamScanner

-:: એનેક્ષર-"૧" ::-

રેરા હેઠળ નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર

-:: એનેક્ષર-"૨" ::-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે..... યાદી

(પ્લોટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)
(Specification & Amenities)

પ્લોટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાનપ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

તદઉપરાંત, પ્લોટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

Scanned by CamScanner