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

<u>સ્પષ્ટીકરણ નોંધ</u>

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 ફરજીયાત 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

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

શ્રી જીતેનભાઈ સુભાષચંદ્ર પટેલ, **P.A.NO.ADKPP4135E**

ધર્મે–હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો–વેપાર,
રહે.:–૨૧–સ્ટાર વિલા, સુર્યોદય સોસાયટી,
શેરી નં.૧,વોકહાર્ટ હોસ્પીટલ સામે, કાલાવડ રોડ,
રાજકોટ.
જેને હવે પછી પ્રયોજક (Promoter) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, તે પહેલા પક્ષના

શ્રી .... **PAN NO.**

ધર્મે–......, ઉ.વ.આ.– ....., ધંધો– ....
રહે.:– ....
....
જેને હવે પછી એલોટી / ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે તે બીજા પક્ષના

જયારે આ કરાર તારીખ : / /૨૦૨૨ ના રોજ કે જેની વચ્ચે પહેલા પક્ષના જેને હવે પછી વેચનાર પ્રયોજક (Promoter) તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને બીજા પક્ષના જેને હવે પછી એલોટી / ફાળવાયેલ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. એલોટી / ફાળવાયેલ આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે સહમત થાય છે કે એલોટી / ફાળવાયેલને સ્થાવર મિલ્કત સંપુર્ણપણે વેચાણ આપે છે કે જેનો રાજકોટ શહેરમા મ્યુન્સીપલ કોર્પોરેશન વિસ્તારમા સમાવિષ્ટ કરવામા આવેલ ગામ– **રૈયા**ના રે.સ.નં.**૨/૩ તથા ૫** ના રહેણાક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"કેરાલા પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.**૧૦૧ થી ૧૦૪** ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.**૬૩૨–૦૯** (બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની જમીન ચો.મી.આ.**૬૨૯–૦૫**) ઉપર બાંધવામા આવેલ **"જય–શુભ"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેના બિલ્ડીંગ નામની આવેલ છે, અથવા આશરે જેને ખાસ અહી નીચે જણાવેલા પ્રથમ પરિશિષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે, જેને પ્રોજેકટ જમીન તરીકે હવે પછી ઓળખવામાં આવશે.

.૨.

પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીન પર ઈમારત બાંધવાનો હકક અને અધિકાર ધરાવે છે. તથા પ્રમોટર પ્રોકજેટની જમીનનો કબજો તથા માલીકી ધરાવે છે.

પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન પર રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી જરૂરી એપ્રુવ્ડ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૭૨, તા.૩–૩–૨૦૨૧ ના રોજથી મેળવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ખુલ્લી જમીનમાં ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, જેના બાંધકામમાં બેસમેન્ટમા પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ, તથા રેમ્પનું બાંધકામ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા ૧૧–શોપ, બે મેલ ડબલ્યુ.સી.,બે ફીમેલ ડબલ્યુ સી.,હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરિનલ, પાર્કીગ, બે સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ, ફર્સ્ટ ફલોરમા બે શો–રૂમ, સીડી,લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ, સેકન્ડ ફલોરમા લીવીંગ લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુઅલ, એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કીચન, બે ટોયલેટ, વોશ, બે પોર્ચ એવું એક યુનિટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સિકસ્થ ફલોરમા લીવીંગ,ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, ફયુઅલ, ટેરેસ એવા બે યુનિટ તથા લીવીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ,બે ટોયલેટ, ટેરેસ એવું એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ,ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ,ટેરેસમા સીડી,લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ તથા ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, અને સદરહું બીલ્ડીગને અમોએ **"જય–શુભ"** નામ આપેલ છે.

એલોટીને પ્રમોટર ધ્વારા ઉકત પ્રોજેકટના ઉપર મુજબ .... તબકકામાં બાંધવામાં આવી રહેલા **"જય–શુભ"** નામના બિલ્ડીગમાં (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ 'મકાન' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) .... માળે .... નંબર ધરાવતો એપાર્ટમેન્ટ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ એપાર્ટમેન્ટ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

પ્રમોટરે અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી .... રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતામંડળ 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 ઉકત મકાન(નો) માના એપાર્ટમેન્ટસ વેચવાનો તેમજ એપાર્ટમેન્ટસ 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 (આર્કીટેકટસ) **શ્રી** .... ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ "ઉકત 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 ધ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, એપાર્ટમેન્ટસ જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે તે પરિયોજનાની જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક–૬ 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 સતામંડળ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે–આઉટ ની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

પ્રમોટરે સુચવેલા અને ઉકત પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

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

પ્રમોટરે ઉકત મકાન(નો) ના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્સ, સેકશન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ(ળો) પાસેથી કેટલીક મંજુરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજુરીઓ જુદા–જુદા સતામંડળો પાસેથી વખતોવખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉકત મકાન અંગેનું મકાન પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

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

પ્રમોટરે તદનુસાર, ઉકત સુચિત નકશાઓ મુજબ ઉકત મકાન(નો)નું બાંધકામ શરૂ કર્યુ છે.

એલોટીએ ઉકત પરિયોજનાના .... તબકકામાં બંધાઈ રહેલા મકાન નં. .... મા આવેલી .... પાંખ (વિંગ) માં .... માળ પર એપાર્ટમેન્ટ નંબર .... ની ફાળવણી કરવા માટે પ્રમોટરને અરજી કરી છે.

ઉકત એપાર્ટમેન્ટનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી./ચો.ફુટ છે અને "કારપેટ એરીયા" એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની 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 બાંયધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, અહી જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા એલોટીએ પ્રમોટરને જે એપાર્ટમેન્ટ 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 અહી નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થાય છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ–૧૩ અને ૧૪ હેઠળ પ્રમોટરે ઉકત એપાર્ટમેન્ટના 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 સમજુતી મુજબ, પ્રમોટર આથી (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ/કવર કરેલુ પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતુ 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 બિલ્ડીગનું બાંધકામ કે જેમાં ભોયતળિયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફ્રેમ સ્ટ્રકચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

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

(૧) (બ) પ્રમોટર, પરિયોજનાની જમીન પર .... બેઝમેન્ટ અને મેદાન/સ્ટીલ્ટ/ .... પોડીયમ્સ અને .... ઉપલા માળો ધરાવતા ઉકત મકાન(નો), સંબંધિત સતામંડળે વખતોવખત મંજુર કરેલા નકશા, આલેખનો અને વિગતવર્ણનો મુજબ બાંધશે.

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

૧. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"જય–શુભ"** બિલ્ડીગના .... માળે આવેલા .... ચો.મી./ચો.ફુટ નો કારપેટ એરીયા ધરાવતા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નં. .... ની ખરીદી રૂા. .... ની કિમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનું એપાર્ટમેન્ટ, તે મુજબની કિમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉકત કિમતમાં મઝિયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમત રૂા. .... નો સમાવેશ થાય છે. મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસુચિમાં આપવામાં આવ્યુ છે (મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓ તથા પાર્કિંગની જગ્યા સહીત એપાર્ટમેન્ટની કિમત અલગ–અલગ રીતે દર્શાવવી).

૨. એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, એપાર્ટમેન્ટનો 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, એપાર્ટમેન્ટનો 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, એપાર્ટમેન્ટનો 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) (ખ) ઉપર જણાવેલ ખંડ ૧ (બ) (૧) થી (૭) માં જણાવવામાં આવેલી એપાર્ટમેન્ટની કુલ એકંદર કિમત રૂા. .... છે.

(૧) (હ) એલોટીએ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા ની રકમ (કુલ કિમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી). 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 નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

૨. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... (કુલ કિમત ના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે, તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૩. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... (કુલ કિમત ના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે, તે મકાન અથવા પાંખનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૪. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... (કુલ કિમત ના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી – બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૫. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... (કુલ કિમત ના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૬. રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... (કુલ કિમત ના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) પ્રમોટરને ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે, તે મકાન 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 ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે, તે મકાન અથવા પાંખનું લીફટ, 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 આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

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

૧ (E) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે, સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક ૮.ઙ?ઃત્ભ્ઙ્૯ આથી બાહેંધરી આપી સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ 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 ફકત 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 જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડ ને આધિન રહેશે નહી, જયારે તે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

૧ (G) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તે બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે **૩ ટકા**ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે, તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે, તેને ફરીથી

ગણવામાં આવશે, જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે **MCLR+ 2%** તે ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, જો કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા 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 સતા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહી.

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 મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતુ નથી).

૨.૧ પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે કે જયારે આવા પ્લાનને મંજુર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ 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 પ્રોજેકટને પુર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ 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 ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફએસઆઈ) માત્ર .... 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 જણાવયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ઘ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વઘુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે – આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. **૧૬૯૭–૦૭** ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે **NIL** એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે, એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે, તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (MCLR+2%), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ઘ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી, 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 લેન્ડીગ રેટ (MCLR+2%), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. દર વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી ઘ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

૪.૨ ઉપરોકત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી ઘ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ઘ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી ઘ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજકે (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી ઘ્વારા 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 ઘ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

.૧૦.

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

૫. ફલોરીંગના ફીક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર–સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો એલોટીને **તારીખ.૩૧/૧૨/૨૦૨૨** ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો 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 કલોઝ ૪.૧ 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 જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી.
(ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધીશ.
(iii) બ્રેકડાઉન હડતાલ વિગેરે.

૭.૧ **<u>કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession)</u>** – સક્ષમ સતાધીશ 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 નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે.

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

૭.૩ **<u>એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ફલેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :–</u> (Failure of Allottee to take possession of (Apartment/Plot) :-**

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

૭.૪ જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટકચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય, જયારે શકય 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 સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૮. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત 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 ફકત કરવાનો રહેશે.

૯. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીઅશેનના 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 ઓર્ગેનાઈઝેશન 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 સતાધિશ ધ્વારા જરૂરી હોય, તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહી.

૯.૧ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના 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 અનય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા જે નકકી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નકકી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નકકી કરે તે રકમ માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી અને તે રકમ જયાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી 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 નકકી કરવામાં આવેલ હોય, તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને સોદા સમયે મૌખીક વાતચીત થયેલ તે મુજબના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો 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.

.૧૩.

૧૨. મકાનના કન્વેયન્સ (Conveyance) અથવા લીઝ (Lease) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા તેવા કન્વયેન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાર્જીસ 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 બાહેંધરી :– (Representations and Warranties of the Promoter)**

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

(i) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખર કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

(ii) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય–સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(iii) પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(iv) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(v) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતેની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને 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, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

.૧૪.

(viii) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ અથવા પ્લોટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહી.

(ix) એલોટીના એસોસીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (Conveyance Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

(x) પ્રયોજકરે બિનતકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધીશને ચુકવી દિધેલ છે.

(xi) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સતાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલ્કતને 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 એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં કરશે નહી કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂઘ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સતાધીશની સહમતી વગર કરશે નહી.

(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 સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(iii) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીગ સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂઘ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂઘ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અને અન્ય જાહેર સતાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(iv) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહી અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(v) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(vi) સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(viii) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/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 જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા તમામ લ્હેણા પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહી.

(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 લ્હેણાઓ 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 મકાનમાં 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 મકાનમાં 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 લ્હેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ 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 નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર એપાર્ટમેન્ટ/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 હીતને અસર કરશે નહી.

૧૭. બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જયાં 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 બીજુ 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 નહી 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 નહી અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહી.

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 મૌખીકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

૧૯. **સુધારાનો હકક :– (Right to Amend)**
પક્ષકારોની લેખીતમાં સહમતીથી જ ફકત 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 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 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 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.

૨૨. **સપ્રમાણ (Proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતિ જયાં જયાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોયઃ–(Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**
આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણુ અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કારપેટ એરીયા (Carpet Area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કારપેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

૨૩. **વધુ બાહેંધરીઓ / ખાત્રીઓ :– (Further Assurances)**
બન્ને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અનયને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીકયુટ, 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 સતાધીશ સહી કરનાર ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી ધ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નકકી 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 એકટમાં 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 સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં કોલમવાની રહેશે.

એલોટીનું નામ :– ....

પ્રમોટર :–
શ્રી જીતેનભાઈ સુભાષચંદ્ર પટેલ,
રહે.:–૨૧–સ્ટાર વિલા, સુર્યોદય સોસાયટી,
શેરી નં.૧,વોકહાર્ટ હોસ્પીટલ સામે, કાલાવડ રોડ,
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. **સંયુકત એલોટીઝ :– (Joint Allottees)**
જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના ધ્વારા આપવામાં આવ્યુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

.૧૯.

૨૮. **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp Duty and Registration)**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૯. **તકરારનો નિકાલ :– (Dispute Resolution)**

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહી તો તેને **નિયુકત થયેલ** સતાધીશને 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 સંપુર્ણ હકકની / પટ્ટાની જમીન અને અન્ય તમામ વિગતોનું વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી પ્રથમ અનુસુચિ મઝિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ જણાવતી અને વર્ણન કરતી, ઉપર જણાવેલી બીજી અનુસુચિ.

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....
(શ્રી............................)

ના રોજ રાજકોટ મુકામે નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાં

સાક્ષી :–

૧.	નામ	:	....
	સહી	:	....
૨.	નામ	:	....
	સહી	:	....

કરાર કરી સહી કરનાર પ્રમોટર :–

....
(શ્રી જીતેનભાઈ સુભાષચંદ્ર પટેલ)

સાક્ષી :–

૧.	નામ	:	....
	સહી	:	....
૨.	નામ	:	....
	સહી	:	....

નોંધઃ આ કરાર કરનાર પક્ષકારોના સંદર્ભમાં, અમલના ખંડોને વ્યકિતગત કિસ્સા મુજબ આખરી રૂપ આપવાનું છે.

પરિશિષ્ટ–એ (Schedule-A)

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનું પ્લોટનું વર્ણન લખો અને ગેરેજ કલોઝડ પાર્કીંગ જો લાગુ પડતું હોય તો તેની ચર્તુદિશા સાથે :–

<u>પરિશિષ્ટ–એ</u>

રાજકોટ શહેરમા મ્યુન્સીપલ કોર્પોરેશન વિસ્તારમા સમાવિષ્ટ કરવામા આવેલ ગામ–**રૈયા**ના રે.સ.નં.**૨/૩ તથા ૫** ના રહેણાક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"કેરાલા પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.**૧૦૧ થી ૧૦૪** ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.**૬૩૨–૦૯** (બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની જમીન ચો.મી.આ. **૬૨૯–૦૫**) ઉપર બાંધવામા આવેલ **"જય–શુભ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમા બાંધકામની સગવડતામા બેસમેન્ટમા પાર્કીગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ, તથા રેમ્પનું બાંધકામ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા ૧૧–શોપ, બે મેલ ડબલ્યુ.સી.,બે ફીમેલ ડબલ્યુ સી.,હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, યુરિનલ, પાર્કીગ, બે સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ, તથા પેસેજનું બાંધકામ, ફર્સ્ટ ફલોરમા બે શો–રૂમ, સીડી,લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ, સેકન્ડ ફલોરમા લીવીંગ લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફયુઅલ, એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કીચન, બે ટોયલેટ, વોશ, બે પોર્ચ એવું એક યુનિટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સિકસ્થ ફલોરમા લીવીંગ,ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, ફયુઅલ, ટેરેસ એવા બે યુનિટ તથા લીવીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ,બે ટોયલેટ, ટેરેસ એવું એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ,ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ,ટેરેસમા સીડી,લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ તથા ઓપન ટેરેસનું બાંધકામ કરેલ છે.તે સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– ૧૨–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ સહીત માપ મી.૩૯–૫૬ છે.
દક્ષિણે :– લાગુ રે.સ.નં.૬/૧ ની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૩૯–૮૪ છે
પૂર્વે :– ૧૨–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ સહીત માપ મી.૧૬–૦૪ છે.
પશ્ચિમેઃ– લાગુ પ્લોટ નં.૧૦૦ ની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૬–૦૪ છે.

પરિશિષ્ટ – બી (Schedule-B)

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/શોપનો ફલોર પ્લાન

ઉપરોકત શેડયુલ – 'એ' માં દર્શાવેલ **"જય–શુભ"** ના નામથી ઓળખાય છે, તે ઈમારતના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ/શોપ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** .... છે, તે ફલેટની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

જોડાણ–એ (Attachment-A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના સ્પેસીફીકેશનો કે જે એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય.

જોડાણ–બી (Attachment-B)

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલ્કત રેગ્યુલેટરી સતાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

–:: એમેનીટીઝ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ ::–

ભૂકંપ પ્રતિરોધક સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન તેમજ જનરેટરની સુવિધા, વોટર કનેકશન તથા સુવેજ.

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

....
(શ્રી જીતેનભાઈ સુભાષચંદ્ર પટેલ)
પ્રમોટર્સ