JAYESH J PATEL MO-9558800188

YUG CONSULTANT

દસ્તાવેજ નંબર :–............. તારીખ :–.................

– વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) –

–:: પ્રાઈમ ગોલ્ડ બીઝનેશ હબ ::–

રજુ કરનારનું નામ :– પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રા

મોબાઈલ નંબર :–

આપનારનું નામ :– પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રા

લેનારનું નામ :–

મોબાઈલ નંબર :–

વેચાણ કિંમત :–

સ્ટેમ્પ કિંમત :–

–:: પરિશિષ્ટ ::–

જત ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, ભરૂચ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલ મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૫૧/૩ પૈકી ૨, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૬૨ વાળી બિનખેતીની જમીન જે ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ભરૂચના પત્ર નંબર–૧૧૨૩ ક્રમાંક નંબર– બૌડા / બી.પી. / BH-1212 / વશી / ૪૨૬૪ થી ૪૨૬૭ તારીખ– ૨૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરેલ નકશા મુજબ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૦૦.૦૦ ચો.મી. પૈકી વચ્ચેનું ક્ષેત્રફળ ૩૬૩૭.૦૦ ચો.મી. ખુલ્લી જમીન ઉપર "પ્રાઈમ ગોલ્ડ બીઝનેશ હબ" ના નામથી કોમ્પલેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે કોમ્પલેક્ષના ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી ફોર્થ ફલોર પર દુકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ દુકાન નંબર–...... જેનુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. યાને (.......... ચો.ફુટ) નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

—વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત)—

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

લખી આપનાર એક તરફવાળા જમીન માલિક (પ્રયોજક) :	જાતના	ઉ.વ.આ	ધંધો	રહેવાસી
પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રાના ભાગીદારો				PAN-AAWFP0207G
૧. પટેલ ઐયુબ વલી PAN-AHPPP6361B ADHAR NO-7128 3123 5129 MO-98980 89994	મુસ્લીમ	૫૩	વેપાર/ ખેતી	અમન પેલેસ, વસીમ વીલા સોસાયટી પાછળ, શેરપુરા, ભરૂચ.
૨. પટેલ ઝીશાન ઐયુબ PAN-CJUPP9103Q ADHAR NO-8322 6815 4086 MO-78786 35786	મુસ્લીમ	૨૪	વેપાર/ ખેતી	———એજન———
૩. પટેલ સુફીયાન ઐયુબ PAN-DBFPP9367G ADHAR NO-8339 2478 9479 MO-78786 62786	મુસ્લીમ	૨૧	વેપાર/ ખેતી	———એજન———
૪. હિટલર મોહમદકાસીમ મુસા PAN-AANPH2366R ADHAR NO-4474 0765 6335 MO-	મુસ્લીમ	૫૬	વેપાર/ ખેતી	હિટલર હેરીટેજ સિવિલ લાઈન્સ કાળી તળાવડી, ભરૂચ.
૫. હિટલર મોહંમદશોએબ મોહંમદકાસીમ PAN-ABHPH9235Q ADHAR NO-4859 7934 2372 MO-	મુસ્લીમ	૩૬	વેપાર/ ખેતી	———એજન———
૬. હિટલર સરીફા મોહંમદકાસીમ PAN-AALPH1082J ADHAR NO-4547 8691 6010 MO-	મુસ્લીમ	૫૯	ગૃહિણી	———એજન———
૭. હિટલર સુરૈયા મોહંમદકાસીમ PAN-ACDPH8441B ADHAR NO- MO-	મુસ્લીમ	૩૧	ગૃહિણી	——એજન———
૮. પટેલ આદીલ મહમદ PAN-DFCPP2692H ADHAR NO-2082 0591 3051 MO-92655 88406	મુસ્લીમ	૨૨	વેપાર	૨૫૦, મોટું ફળીયું, કુરચણ, સમની, ભરૂચ.

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

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર બીજી તરફવાળા (એલોટી) :	જાતના	ઉ.વ.આ	ધંધો	રહેવાસી

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલીટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત અંગે મામલતદારશ્રી ભરૂચે શેરા નંબર–ભુમી/વશી/૫૦૨ તારીખ–૧૨/૦૧/૨૦૧૧ થી જણાવેલ છે. મોજે વેજલપુર તા.ભરૂચના ફેરફાર નોંધ નંબર–૪૮૪ તા.૩૦/૪/૧૯૫૪ મુજબ અસ્માલ વલી મહમદએ તા.૧૩/૦૩/૧૯૫૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી મુસે અસ્માલ વલી છીડીયાને બક્ષીસ આપતા નોંધ પટેલ છે.

(૧.૧) ત્યાર બાદ સર્વે નંબર–૧ થી ૧૦૭ સીટી હદમાં સમાવેશ થતા આ અંગેની નોંધ નંબર–૫૬૦ તારીખ–૧૫/૦૧/૧૯૬૦ થી નોંધ પડેલ છે. મુસે અસ્માલ વલી પાસેથી અલીભાઈ ઈબ્રાહીમ વલીએ સદર જમીન વેચાણથી રાખતા આ અંગેની ગામે નોંધ નંબર–૬૧૧ તા.૦૪/૦૮/૧૯૬૨ થી નોંધ પડેલ છે. અલી ઈબ્રાહીમ વલી તા.૨૩/૦૩/૧૯૭૦ ના રોજ ગુજરી જતા વારસાઈ હકકે (૧) હુરબાઈ અલી ઈબ્રાહીમની વિધવા (૨) ઐયુબ અલી ઈબ્રાહીમ (૩) મુસા અલી ઈબ્રાહીમ (૪) સગીર યાકુબ અલી (૫) સગીર મહમદ અલી ઈબ્રાહીમ (૬) સગીર દાઉદ અલી ઈબ્રાહીમ (૭) સગીર મહેમુદાબેન અલી ઈબ્રાહીમ (૮) શરીફા અલી ઈબ્રાહીમ ના નામો ફેરફાર નોંધ નંબર–૮૦૬ તારીખ–૦૨/૦૮/૧૯૭૨ થી દાખલ થયેલ છે.

(૧.૨) સદરહું વેજલપુર ગામે સદર જમીન રોડમાં જવાથી દુ.પ.નં.૨૬ મુજબ ૦–૩૪ ગુંઠા જમીન જતા ફેરફાર નોંધ નંબર–૮૬૪ તા.૨૨/૦૪/૧૯૭૭ થી પડેલ છે. આમ બ્લોક નંબર–૫૧/૩ એકર ૩–૧૬ ગુંઠા માંથી ૦–૩૪ ગુંઠા જમીન રોડમાં જવાથી એકર ૨–૨૨ ગુંઠા જમીન રહેવા પાત્ર છે. જે મુજબ ૭/૧૨ માં એકર ૨–૨૨ ગુંઠા છે. ઉકત કબજેદાર પૈકી હુરીબેન અલીભાઈ ગુજરી જતા ફેરફાર નંબર–૨૯૦૪ તા.૦૪/૦૮/૨૦૦૯ થી પડેલ છે. બાકી રહેલ તમામ કબજેદાર દ્વારા સદરહું જમીન (૧) હાજી યુસુફ અહમદ અસ્માલ પટેલ (૨) હુરીબેન તે મુસા ઉમરજીની દિકરી તે હાજી યુસુફ અહમદ અસ્માલ પટેલની પત્નિએ રજીસ્ટર્ડ

દસ્તાવેજથી વેચાણ આપતા આ અંગેની ગામ દફતરે નોંધ નંબર–૨૯૧૧ તારીખ–૨૭/૧૧/૨૦૦૯ થી પડેલ છે.

(૧.૩) મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ બ્લોક નંબર–૫૧/૩ પૈકી ૨ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન બાબતે મે.કલેકટર શ્રી ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/બી.ખે./વશી/૯૩૦૧ તા.૧૫/૧૧/૨૦૧૧ થી રહેણાંક તથા સ્મોલ સેન્ટરના હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી હુકમમાં જણાવેલ શરત નંબર–૧ થી ૪૨ નું પાલન કરવાની શરતે આપવાની નોંધ કરેલ છે.

(૧.૪) ત્યાર બાદ મજકુર મિલ્કત ઉપર બાંધકામ કરવા માટે ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના હુકમ ક્રમાંક નંબર–બાંધકામપરવાનગી/BH-1212/વશી/૪૨૬૪ થી ૪૨૬૭ તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૮, બાંધકામ પરવાનગી નંબર–૧૧૨૩ થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ છે. જે પરવાનગીમાં દર્શાવેલ શરત નંબર–૧ થી ૪૭ નું પાલન કરવાનું રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ પરવાનગી સહિત વેચાણ આપેલ છે.

(૧.૫) ત્યાર બાદ મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ બ્લોક નંબર–૫૧/૩ પૈકી ૨ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૦૦.૦૦ ચો.મી. જમીન અંગે બાંધકામ કરવાની મુદ્દત હુકમની તારીખથી ૧ (એક) વર્ષ સુધી વધારી આપવા મે.કલેકટર સાહેબ ભરૂચનાં હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/વશી/૧૫૯૮ તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૮ આધારે નોંધ કરેલ છે.

(૧.૬) ત્યાર બાદ મજકુર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ બ્લોક નંબર–૫૧/૩ પૈકી ૨ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૦૦.૦૦ ચો.મી. અંગે મે.કલેકટર સાહેબ ભરૂચના હુકમ ક્રમાંક : ભુમી/વશી/૧૫૯૮ તા.૧૯/૦૩/૨૦૧૮ આધારે એક વર્ષની મુદ્દતમાં બાંધકામ પૂર્ણ કરી તેની જાણ મામલતદારશ્રી ભરૂચને તથા ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ વિસ્તાર સત્તા મંડળ (બૌડા) ને તથા ચીફ ઓફીસર નગરપાલીકા ભરૂચને કરવાની રહેશે. તથા બાંધકામ કરતા પહેલા મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાન રજુ કરી સ્થાનીક સત્તા મંડળ (ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ વિસ્તાર સત્તા મંડળ) માંથી બાંધકામની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે. જે અંગે ફેરફાર નોંધ નંબર–૩૯૬૯ તારીખ–૨૯/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ છે.

(૧.૭) ત્યારબાદ મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૫૧/૩ પૈકી ૨, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ ફાઈનલ પ્લોટ. નંબર–૬૨ વાળી બિનખેતીની જમીન જે ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ભરૂચના પત્ર નંબર–૧૧૨૩ ક્રમાંક નંબર–બૌડા / બી.પી. / BH-1212 / વશી / ૪૨૬૪ થી ૪૨૬૭ તારીખ– ૨૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરેલ નકશા મુજબ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૦૦.૦૦ ચો.મી. પૈકી વચ્ચેનું ક્ષેત્રફળ ૩૬૩૭.૦૦ ચો.મી. વાળી મિલ્કત અમો લખી આપનારાઓએ (૧) હાજી યુસુફ અહમદ અસ્માલ પટેલ (૨) હુરીબેન તે મુસા ઉમરજીની દિકરીતે હાજી યુસુફ અહમદ અસ્માલ પટેલ પત્ની અનું નંબર–૧ જાતે પોતે તથા અનું નંબર–૨ ના કુલમુખત્યાર પાસેથી ભરૂચ

સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીના બુક નંબર–૧ માં દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર–૨૨૭૧ તારીખ–૨૫/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજથી વેચાણ રાખેલ છે. આમ અમો વેચાણ આપનાર સદરહું મિલ્કતના માલિક મુખત્યાર બન્યા અને આ વેચાણ કરવા અમો સક્ષમ છીએ. જે રૂએ સદર પ્લોટના કાયદેસર રીતે વેચાણ કરવાનો અમો વેચાણ આપનારને કાયદેસરનો હકક છે. જેથી સદર મિલ્કત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી ઉપરોક્ત અવેજ લઈને તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ કરેલ છે અને તમારા પ્રત્યક્ષ કબજામાં સદર મિલ્કત સુપ્રત કરેલ છે.

(ણ) **પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રાનું પાન કાર્ડ નંબર– ABRPC7512M**

(ત) **પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રાનું TDS NO-**

(થ) **પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રાનું GST NO-**

(દ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી નં................., તા..............થી નોધાયેલ કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(ધ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના,નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો અલોટીને તપાસવામ દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને બે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(ન) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર દુકાનનું બાંધકામ કરેલ છે, /કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉત્તારાઅ થવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે ... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.... એલીટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(પ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાદવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ભરૂચ નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ફ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ દુકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(બ) એલોએ તેના તા............... ના પત્રથી "પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રા" માં આવેલ દુકાન નંબર– .... જેના કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.................. આવેલ દુકાન માટે અરજી કરેલ છે.

(ભ) એલોટીને "પ્રાઈમ ગોલ્ડ બીઝનેશ હબ" માં આવેલ દુકાન નંબર–............ જેનો કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... જેના ચો.ફુટ .... વાળુ દુકાન તે સાથે કવર્ડ પાર્કીંગ ચો.મી. .... સહતિનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં દુકાન/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે.. નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(મ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેધરી ઉપર આધારા 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 કરારમાં ઠારેવલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–૮ 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, હરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો:–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવારમાં દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–૮ માં દર્શાવેલ દુકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત દુકાનનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં દુકાનનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં

સામન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાનની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એર્પામેન્ટ સહિત) બાંધકામ ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે...... તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પેરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના દુકાનમાં વિજળી 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 થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કાર્પેટ એરીયા આધારીત દુકાનના કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. .... જેના ચો.ફુટ .... ની કિમંત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

<u>એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે દુકાનમાં હિસ્સા તરીકે.</u>

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આ..............

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ..............

(૩) વરંડો ચો.મી.આ................

(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ..............

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ..............

મળી કુલ વધારાના કાર્પેટ એરીયા ચો.મી................ ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂા....................... ના દરેક કુલ વધારાના ચો.મી. .... માટે વધારાની રકમ રૂા............... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા.................... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરેલ 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.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રૂ.................... અંકે રૂપિયા...................... પુરા એડવાન્સ તરીકે અથવા અરજી ફી તરીકે રકમ ચુકવી છે. (કુલ કિંમત ૧૦ ટકની વધુ નહી) જેની બીજા પક્ષના આથી ભરી પુરી પાકી પહોચ સ્વીકારે છે. અને એલોટી બાકી રહેતી રકમ રૂ................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતે ચુકતે આપવાની રહેશે તે સાથે પહેલા પક્ષના સહમત થાય છે.

(ક–૧) રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમત ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ કરાર કર્યા પછી ચુકવવાના રહેશે.

(ક–૨) રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બિલ્ડીગ અથવા વીગ કે જેમાં સદર ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તેનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક–૩) રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાને બિલ્ડીગ અથવા વીગ કે જેમાં સદર/એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તેનું જયારે પોડીયમ, અને ઢાંકણો સહીત આર.સી.સી.સ્લેબ પુરો થાય ત્યારે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહી)

(ક–૪) રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહું ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટની દિવાલોનું ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજાઓ, અને બારીઓનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક–૫) રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહું ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટમાં પ્લમ્બીગ–સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લિફટવેલ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઓનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક–૬) રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહું ફલેટ / એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીગમાં અથવા તો વીગમાં આવેલ હોય તેનું બહારનું પ્લમ્બીગ, અને બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેના ટેરેસનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક–૭) રૂ................/- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને સદરહું ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ જે બિલ્ડીગમાં

અથવા તો વીંગમાં આવેલ હોય તેની લિફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફિટીંગ, વિજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત જરૂરીયાતો, મુખ્યપ્રવેશ દ્વાર/લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીંગકામ, તથા સાટાખતમાં દર્શાવેલ બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(ક–૮) બાકી રહેતી રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને બિલ્ડીંગનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ/દુકાન)નો કબજો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદા એલીટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "......................" ના નામથી ચાલતી ભાગીદાર પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં ભરૂચ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવામાં 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 ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.... જે પ્રમોટરેને બાંધકામ સબંધિત ચુકવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો દુકાનની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીર્ટીગ એમેનીટી વિગેરે.. આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–૨.

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કાર્પે એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ સધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિમંતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવા પત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર (૧.૪) માં કુબલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને દુકાનની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (દુકાન) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સધ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે .... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિમય કે નિયમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી પેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાનનો કબ્જો 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 કરેલ છે કે મિલ્કતની

તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨). ADJUSMENT APPROPRIATION OF PAYMENT 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 અપ્રોટરને અધિકૃત કર છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩). TIME IS ESSENCE સમયને અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીએ દુકાનનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી 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 નંબર ((૪.(૧)) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો દુકાન પુરૂ થઈ 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 કરેલ છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૫). PROCEDUREFOR TAKING POSSESSION

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APPARTMENT

પ્રમોટર દુકાનનો કબ્જો તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠારવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનુ દુકાન રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો તે મુદ્દતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી

અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય માટે સમય મયાર્દામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (દુકાન વપરાશ નો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરાર ની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ દુકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/દુકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા 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 દુકાનનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા 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. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં દુકાન / પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલની અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર કદ કરવા માટે હકકદાર 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 બાકી કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય કે તથા કર્ન્ફમ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો એલોટમેન્ટ રદ થેયલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખ થી ૪૫ દિવસમાં મેળવેલ સંપુણ રકમ એલોટીને પરટ કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂઘ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.. રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેથળની તમામ બાહેંઘરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTE કાયદા ની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા પરત ખેંચવા અધિકાર રેહશે.

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

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) એલોટી (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લશે અને પ્રમોટર એલોટી એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવાવની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટી ને પ્રોજકટની જમીન મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપ્રાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટી પ્રમોટર ને નોટીસ આવ્યાનિ ૧૫ દિવસ માં રકમ એલોટી પ્રમોટર ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબખીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા .... અંકે રૂપિયા ....પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કો ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THEALLOTTE

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTTESOF THE PROMOTER

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરીઃ–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનમાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો 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 અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટર માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન દુકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો 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 વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદોનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) એ પાર્ટમેનટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજોની તારીખથી પોતાના ખર્ચ 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 અવજ્ઞાના કારણે દુકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સોને નુકશાન થાય તે તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો 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 ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારી ના નિયમોનું ઉલ્લધન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથાવ વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવલો (Partitions) ગટર,

મોરી, પાઈપ અને તેને લાગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટ નુકશાન તે રીતે સુધારા ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા દુકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે..... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથાવ તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે દુકાનનાં મોખરાના ભાગ (Faeade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથાવ પ્રોજેકટના અથાવ દુકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગનાં 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 તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

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

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

(૦૯) COMVEYANCE TO THE SALD APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબતઃ-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANEE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે..... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્તવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત

સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) DEFFECTABILITY

ક્ષતીની જવાબદારી ::–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા 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 વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી કરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર:–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAES OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ:–

"શરણમ વાટીકા" સોસાયટીમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠારાવે મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાની નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ સંબધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત:–

(એ) એપાર્ટમેન્ટ આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા અબંધીત સ્થાનીકત સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેવી કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી સોસાયટીમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCE OF LAWS NOTIFICATIONSE BY ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.... ના પાલન બાબતઃ–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાત, 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 મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીઃ–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT TO OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટઠ ઓનરશીપ કાનુનઃ–

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

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસરઃ–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાશી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હજાર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથાવ જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોધંણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને 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 બુકીગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AFREEMENT :

સંપૂર્ણ કરારઃ–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પેહલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (કગ.ભચકભમભ) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON OTHER SUBSEQUNT ALLOTEES :

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબોદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તમો ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબતઃ–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી:–

જયાં–જયાં ઠરાવમાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :

વધારાની ખાત્રી:–

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

(૨૫) PALCE OF EXECUTION :

સહી કરવાનું સ્થળ:

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર–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 થાય બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ભરૂચ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી:– એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોધંણી ધરા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધંણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES/સુચનાઓ

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલનથી મોકલવામાં આવેશ. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું:–

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું –:

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) JOINT ALLOTES /– સંયુકત એલોટી :–

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ:–

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

(૩૦) DISPUTER RESOLUTTION /વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોંની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.. બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNINGLAW / શાસન વ્યવસ્થા:–

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

(૩૨) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT/-
પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રોજેકટ આથી જાહેર કરે છે કે.... પ્રોજેકટની જમીન સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧.૮ = ૭૫૬૦.૦૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિ ષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI – Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૧.૮ = ૭૫૬૦.૦૦ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રમોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧.૫૯ = ૬૬૬૩.૦૭ ચો.ની. નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતિના આધારે એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૩૩) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION /-

ફલેટ/દુકાનના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૩૪) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT :-

પ્રમોટર ફલેટ/ દુકાનો કબજો તા.૦૧/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ/ દુકાન સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની ફલેટ/દુકાન રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદત ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દર વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(૩૫) CANCELLATION BY ALLOTEE :-

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કર્ન્ફમ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

–:: એલોટી ::–

સહ કરી કરાર કરનાર.એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

____

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ :– ....

સરનામું :–..

(૨) નામ :– ....

સરનામું :–..

–:: પ્રમોટર ::–

(કરાર કરી સહી કરનાર)

____

(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ :– ....

સરનામું :–..

(૨) નામ :– ....

સરનામું :–..

–:: પરિશિષ્ટ–૧ ::–

જત ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ ભરૂચ, ભરૂચ નગરપાલિકા વિસ્તારમાં આવેલ મોજે ગામ વેજલપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર–૫૧/૩ પૈકી ૨, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૬૨ વાળી બિનખેતીની જમીન જે ભરૂચ–અંકલેશ્વર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ભરૂચના પત્ર નંબર–૧૧૨૩ ક્રમાંક નંબર– બૌડા / બી.પી. / BH-1212 / વશી / ૪૨૬૪ થી ૪૨૬૭ તારીખ– ૨૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરેલ નકશા મુજબ જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૦૦.૦૦ ચો.મી. પૈકી વચ્ચેનું ક્ષેત્રફળ ૩૬૩૭.૦૦ ચો.મી. ખુલ્લી જમીન ઉપર "પ્રાઈમ ગોલ્ડ બીઝનેશ હબ" ના નામથી કોમ્પલેક્ષનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે કોમ્પલેક્ષના ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી ફોર્થ ફલોર પર દુકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ દુકાન નંબર–...... જેનુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા .... ચો.મી. યાને (.......... ચો.ફુટ) નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

એનેક્ષર (Annexure - A)

પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને દુકાનના સ્પેશીફીકેશનો કે જે એલોટી ધ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ હોય.

એનેક્ષર (Annexure - B)

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે સ્થાવર મિલકત રેગ્યુલેટરી સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય.

અત્રે..............................મતુ તત્રે..............................શાખ

લખી આપનાર એક તરફવાળા

જમીન માલિક (પ્રયોજક) : **સાક્ષી**

....

(પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રા)

....

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર બીજી તરફવાળા (એલોટી) :

....

લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન	સહી
પ્રાઈમ ગોલ્ડ ઈન્ફ્રા			
લખી લેનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**	**સહી**