

—:: કબજા રહિતનો સાટાખત કરાર ::—

અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. નં..... Dt...../...../2019 થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૫૬(૧) તથા ૨૫૭ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૮ (મવડી), મુળ ખંડ નં. ૯, અંતીમ ખંડ નં. ૯/૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "અંબિકા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી ૨૮-મવડી, સીટી સર્વે નં. ૯/૨/૧૫ ના પ્લોટ નં. ૭૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭-૧૭ તથા સીટી સર્વે નં. ૯/૨/૧૬ ના પ્લોટ નં. ૭૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭-૧૭ એમ મળી બન્ને પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૪-૩૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે "લોટ્સ" ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારત માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી-૨૮ મવડી, સીટી સર્વે નં. ૯/૨/૧૫ તથા ૯/૨/૧૬.

કુલ વેચાણ કિંમત રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા.

શ્રી, (Pan No.....)

ધર્મે-....., ઉ.વ.-....., વ્યવસાય-....., (Aadhar No.....)

રહે.

..... તે ફ્લેટ ખરીદનાર /એલોટી /પક્ષકાર નં.૧

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "ખરીદનાર / એલોટી / પક્ષકાર નં.૧" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જોગ લખી આપનાર ::-

શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :

(PARTNERSHIP FIRM PAN No.ADWFS2965D)

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| (૧) નિશીતકુમાર ડાયાલાલ ધરસંડીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૭, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૨) જયોતીનભાઈ નરશીભાઈ વેકરીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૧, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૩) અતુલભાઈ અશોકભાઈ ભાલોડીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૩, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૪) મીતેશકુમાર ભગવાનજીભાઈ ધરસંડીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૭, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૫) જસ્મીનભાઈ ભગવાનજીભાઈ ધરસંડીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૭, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૬) હંસાબેન જયંતિલાલ કણસાગરા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૫૭, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૭) જયંતિલાલ ભાણજીભાઈ કણસાગરા , | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૫૮, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૮) નટવરલાલ હરીભાઈ વડાલીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૫૨, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૯) અશ્વિનભાઈ હરીભાઈ વડાલીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૫૨, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૧૦) ગુંજન ચંદુલાલ કણસાગરા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૩, વ્યવસાય-વેપાર, |
- બધા રહે. (ઠ.) બ્લોક નં. ૧૦૧, અવસર પેલેસ, નચિકેતા સ્કુલ પાસે, અંબિકા ટાઉનશીપ, જીવરાજ પાર્ક, મવડી, રાજકોટ-૩૬૦૦૦૫. ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૨ તથા ૩ જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજજે

ભારતીય ભાગીદારી પેઢી-૧૯૩૨ હેઠળ તા.૦૭/૦૨/૨૦૧૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજનાં આધારે અધિકૃત થયેલ ભાગીદારો :-

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| (૧) જયોતીનભાઈ નરશીભાઈ વેકરીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૧, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૨) અતુલભાઈ અશોકભાઈ ભાલોડીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૪૩, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૩) મીતેશકુમાર ભગવાનજીભાઈ ધરસંડીયા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૩૭, વ્યવસાય-વેપાર, |
| (૪) જયંતિલાલ ભાણજીભાઈ કણસાગરા, | ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.-૫૮, વ્યવસાય-વેપાર, |
- બધા રહે. (ઠ.) બ્લોક નં. ૧૦૧, અવસર પેલેસ, નચિકેતા સ્કુલ પાસે, અંબિકા ટાઉનશીપ, જીવરાજ પાર્ક, મવડી, રાજકોટ-૩૬૦૦૦૫.

..... તે ફ્લેટ વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

તમો ખરીદનાર જોગ આ કબ્જા રહિતનો સાટાખત કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

..૩..

(એ) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૫૬(૧) તથા ૨૫૭ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૮ (મવડી), મુળ ખંડ નં. ૯, અંતીમ ખંડ નં. ૯/૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "અંબિકા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી ૨૮-મવડી, સીટી સર્વે નં. ૯/૨/૧૫ ના પ્લોટ નં.૭૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭-૧૭ તથા સીટી સર્વે નં.૯/૨/૧૬ ના પ્લોટ નં. ૭૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭-૧૭ એમ મળી બન્ને પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૪-૩૪ જે શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ રાજકોટ સબ રજી. કચેરીના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમે અનુક્રમ નં.૩૦૮૩ તથા ૩૦૮૬, તા.૧૪/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પ્લોટ નં. ૭૦ તથા ૭૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૪-૩૪ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનું લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ બનાવવાનું આયોજન કરતા રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૧૦, તા.૨૬/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજથી બાંધકામ પરવાનગીપત્ર, આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા એમોલગેશન કમ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ. ત્યારબાદ ખુલ્લી જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનો સક્ષમ ઓથોરીટી રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લો-રાઈઝ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ પાંચ માળનો એક ટાવર મળી કુલ દસ (૧૦) ફ્લેટસની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. અને તે મિલ્કતનું "ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩" તથા રેરા એક્ટ અને તેના નિયમોના ધોરણે વેચાણ કરવાના છીએ. આ સમગ્ર ઈમારતને અમોએ "લોટ્સ" નામ આપેલ છે.

(બી) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છીએ. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકિય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં પાંચ (૫) માળના બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે ઈમારતના સંકુલને "લોટ્સ" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(સી) પ્રમોટર પરિયોજના/ પ્રોજેક્ટના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૧૦, તા.૨૬/૦૮/૨૦૧૯ થી મંજૂરી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે. તથા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબની પ્રાપ્ત થયેલ એફ.એસ.આઈ. ૨-૭૦૦ છે. તથા સદરહું બાંધકામમાં વપરાશમાં લેવામાં આવતી એફ.એસ.આઈ. ૨-૬૯૭ છે. આમ બાકી રહેતી વધારાની કે ભવિષ્યમાં પણ વધારો થતી એફ.એસ.આઈ. જેનો અમો પ્રમોટર તરીકેના અમારા તમામ પ્રકારના વપરાશના હક્કો જતા કરીએ છીએ. જેના તમામ હક્કો અમો એસોસીએશન ઓફ એલોટી (ખરીદનાર) ની તરફેણમાં રૂપાંતર કરીએ છીએ.

- (ડી) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. નં....., Dt...../...../2019 થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-૧ માં રજુ છે.
- (ઈ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો(Specification)જે પ્રમોટરના એન્જનીયર શ્રી ભાવેશ પટેલ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર શ્રી સંજય ઉજ્યા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (એફ) તદ્દુપરાંત જે જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (જી) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (એચ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (આઈ) એલોટીએ તેના તા...../...../..... નાં પત્રથી "લોટ્સ" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી તેના ફ્લોર માં આવેલ ફ્લેટ નં....., જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... છે તે ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે.
- (જે) એલોટીને "લોટ્સ" તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેથી "લોટ્સ" ના ફ્લોર માં આવેલ ફ્લેટ નં....., કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા ખુલ્લી ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા ઓપન/કર્વર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. છે. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ... છે. તે ફ્લેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-એ માં આપેલ છે.

- (કે) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે. આ કરાર ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૮૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન વિગેરે 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 વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-જે માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટવાળી સમગ્ર મિલ્કતનું શેડયુલ-એ માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા શેડયુલ-બી માં સદરહુ ફ્લેટની માપ સાઈઝ તથા ચર્તુ:સીમા આપવામાં આવેલ છે. શેડયુલ-સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં 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) સદરહુ "લોટ્સ" ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા ટેરેશ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટની કુલ અવેજની રકમ રૂા...../— (અંકે રૂપિયા પુરા) થાય છે.

- (૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં ભોયતળિયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફેમ સ્ટ્રક્ચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા સમય સમયે મંજૂર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

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

(૧.૨) એરીયા નીચે મુજબ આવશે.

- કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.
- બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.
- કવર્ડ પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.
- બાલકની એરીયા ચો.મી.આ.
- ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.
- ઓપન પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ.

૧ (A) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ નં. તે રેસીડેન્સીયલ પ્રકારનું જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તે "લોટ્સ " ના માળે તે બિલ્ડીંગમાં / ફ્લેટ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેની ઉઘડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા નક્કી કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે રૂા. અંકે રૂપિયા નીચેની વિગતે અરસ-પરસ સમજુતીથી મળેલ છે. જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહી જોડવામાં આવેલ છે (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે).

૧ (B) કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટની છે જે અહી ઉપર કલોઝ ૧(એ) (૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે ઉઘડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા છે.

૧ (C) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા પ્રયોજક અને એલોટીની અરસ-પરસ સમજુતીથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા ચેક નં. તા. નો મળેલ છે.

૩૧. અંકે રૂપિયા પુરા

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

- (i) ૩૦% કરતા વધારે નહીં જે પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (ii) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્ટનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે, આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (iii) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ છે.
- (iv) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (v) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર ફ્લેટ માં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, પગથીયાલ લિફ્ટ વેલલ ફ્લેટ નાં માળ સુધીનું લોબીનું કાર્ય પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (vi) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી તેમજ બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે, તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (vii) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% ટકા કરતા વધારે નહીં કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્ટ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (viii) કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

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

- ૧ (E) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે, સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી બાહેધરી આપી સહમત થાય છે કે જ્યારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.
- ૧ (F) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફક્ત વિવેકબુદ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જ્યારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજૂર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડ ને આધિન રહેશે નહીં, જ્યારે તે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.
- ૧ (G) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે, તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે, તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે, જ્યારે 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 ૯ ટકા જે તે ટકા તે તારીખથી કે જ્યારે 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 એક જ ચો.મી. કે જે આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.
- ૧ (H) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સત્તા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહીં.

નોંધ : દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ-૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે, તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભૌંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતું નથી).

૨.૧ પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે કે જયારે આવા પ્લાનને મંજૂર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ નો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) અને અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨.૨ સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બન્ને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ.

તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ ૧ (સી) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

૩. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેક્ટની જમીન માટે તે ૧૨૬૦.૬૩; ચો.મી. ફક્ત છે અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા FSI/TDR વાપરવા / મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી-જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે ૨૦૧૮ FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી ધ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત ૨૦૧૮ FSI વાપરીને તેમજ બાહેધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફક્ત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવાનો જ છે, તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેક્ટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૯ % મુજબ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી, ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૯ % ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

૪.૨ ઉપરોક્ત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી ધ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય

લહેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી ધ્વારા 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 ધ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના ધ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

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

૫. ફ્લોરીંગના ફીક્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફ્ટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો એલોટીને તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૨. ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે, તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર 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 જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો ઉપરોક્ત તારીખે આપવાનો હોય જ્યારે બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી.

(ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

૭.૧ કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) – સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (Allottee) ધ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જ્યારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય, ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter)

ધ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેક્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે.

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

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

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખીતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાહેધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટનો 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 / ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમિયાન એલોટી (Allottee) ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય, જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) ૫ કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

૯. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તે હેતુ માટે નક્કી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીક્યુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન 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 સત્તાધિશ ધ્વારા

જરૂરી હોય, તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

- ૯.૧ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કારપેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે, જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અન્ય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને ક્લાર્ક અને બીલ કલેક્ટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેક્ટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જ્યાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હિસ્સા જે નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જ્યાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નક્કી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ માસિક બહારના ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહીં અને તે રકમ જ્યાં સુધી સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.
૧૦. કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત, સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય, તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.
૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને સોદા સમયે મૌખિક વાતચીત થયેલ તે મુજબના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, 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.
૧૨. મકાનના કન્વેયન્સ (Conveyance) અથવા લીઝ (Lease) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા તેવા કન્વેયન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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 બાહેધરી :- (Representations and Warranties of the Promoter)

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

- (i) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેક્ટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખર કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેક્ટના અમલ માટેનો છે.
- (ii) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ તરફથી જરૂરી મંજૂરીઓ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજૂરીઓ સમય-સમયે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.
- (iii) પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- (iv) પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.
- (v) તમામ મંજૂરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેક્ટ બાબતે કે પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતેની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજૂરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.
- (vi) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.
- (vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હિત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.
- (viii) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજૂર 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 નહીં.
- (ix) એલોટીના એસોસિએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (Conveyance Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસિએશનને આપવાનો રહેશે.
- (x) પ્રયોજકે બિનતકરારી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સત્તાધીશને ચુકવી દિધેલ છે.

- (xi) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર 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 સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધીશની સહમતી વગર કરશે નહીં.
- (ii) તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ ધ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (iii) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ 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 વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.
- (iv) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.
- (vi) સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

- (vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીક્યોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (viii) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.
- (ix) એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જ્યાં સુધી એલોટી ધ્વારા તમામ લ્હેણા પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.
- (x) એલોટીએ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના 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 સ્થિતિ 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) પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં (Promoter Shall Not Mortgage Or Create a Charge) :—

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

(૧૭) સંબંધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન (Apartment Ownership Act (Of The Relevant State)) :—

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

(૧૮) બંધનકારક અસર (Binding Effect) :—

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ શેડ્યુલ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય, 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 બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર (Entire Agreement) :—

આ કરારને તેના શેડ્યુલ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ફ્લેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હકક (Right To Amend) :—

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

- (૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત (Provisions Of This Agreement Applicable On Allottee) :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

- (૨૨) અલગતા બાબત (Severability) :-

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 તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

- (૨૩) કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી (Method Of Calculation Of Proportionate Share Wherever Referred To In The Agreement) :-

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

- (૨૪) વધારાની ખાત્રી (Further Assurance) :-

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

- (૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ (Place Of Execution) :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ 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 રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :-

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

(૨૭) સુચનાઓ (Notices) :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને 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) સંયુક્ત એલોટી (Joint Allottees) :-

જોઈન્ટ 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 યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ (Dispute Resolution) :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં 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 નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા (Governing Law) :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડ્યુલ્સ નીચે મુજબ છે.

—:: શેડયુલ—'એ' મિલ્કતનું વર્ણન ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ મવડીના રેવન્યું સર્વે નં. ૨૫૬(૧) તથા ૨૫૭ જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૮ (મવડી), મુળ ખંડ નં. ૯, અંતીમ ખંડ નં. ૯/૨ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી "અંબિકા પાર્ક" તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી ૨૮—મવડી, સીટી સર્વે નં. ૯/૨/૧૫ ના પ્લોટ નં. ૭૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭—૧૭ તથા સીટી સર્વે નં.૯/૨/૧૬ ના પ્લોટ નં. ૭૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭—૧૭ એમ મળી બન્ને પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૪—૩૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના લો—રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે "લોટ્સ" તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ નીચે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

બાંધકામનું વર્ણન :-

ગાઉન્ડ :-

કર્વડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફોર્થ ફ્લોરમાં :-

લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, પોર્ચ એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફિફ્થ ફ્લોરમાં :-

લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, પોર્ચ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

જે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી મુજબ સમજવાનું રહેશે.

એમ ઉપરોક્ત વિગતે સમગ્ર ઈમારતમાં કુલ ૧૦ (દસ) ફ્લેટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે સમગ્ર ઈમારત "લોટ્સ" ની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- પ્લોટ નં. ૬૯ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૧૮—૨૮ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- પ્લોટ નં. ૭૨ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૧૮—૨૮ આવેલ છે.

પૂર્વે :- પ્લોટ નં. ૮૬ તથા ૮૭ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૧૮—૨૮ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ૭—૫૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૧૮—૨૮ આવેલ છે.

—:: શેડયુલ—'બી' ફ્લેટની વિગત ::—

"લોટ્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. તે ફ્લેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે, જે ફ્લેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે :—

ઉતરે :-
 દક્ષિણે :-
 પુર્વ :-
 પશ્ચિમે :-

— :: એનેક્ષર-૧ :: —

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

— :: શેડયુલ — 'સી' :: —

"લોટ્સ" તરીકે ઓળખાતી લો—રાઈઝ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે. "લોટ્સ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન ક્વર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, સીડી, સીડીરૂમ, લીફ્ટ, લીફ્ટરૂમ છેલ્લા માળની અગાસી તથા તેની ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ, ડ્રેનેજ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રી ગેઈટ, તથા બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓપન જગ્યા, કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ટોપ ફ્લોર સુધી આવેલ પેસેજ તથા પેસેજની કોમન લાઈટ, સોલાર સીસ્ટમ વિગેરે તેમજ બોર, સબ—મર્શીબલ પંપ, તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની તથા ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, બિમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ "લોટ્સ ઓનર્સ એસોસીએશન" ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને સદરહું હાલના તથા ભવિષ્યના તમામ ફ્લેટ ધારણકર્તા વ્યક્તિઓએ સત્ય બનવું ફરજિયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી. ના નીતી નીયમોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. આ શેડયુલ—'સી' માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે અને તેનો દરેક ફ્લેટ હોલ્ડર્સ પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો કબજા રહિતનો સાટાખતનો કરાર અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, કોઈપણ જાતની શેહ શરમ કે દબાણને વશ થયા વગર ઉપર મુજબની સુધીની રકમ સ્વીકારી રાજીખુશીથી લખી આપેલ છે જેની ખાત્રી બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂ માં નીચે અમારી સહીઓ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ-વારસોને કાયમી કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે.

રાજકોટ,

તા.....

અત્રે:.....મતુ અત્રે:.....શાખ

.....

૧.....

.....
(તે શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહિવટકર્તા દરજ્જે)

.....

૨.....

.....
(તે શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહિવટકર્તા દરજ્જે)

(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં.૨)