–:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરની નવી હદમાં સમાવિષ્ટ ગામ **ઘંટેશ્વર**ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮ પૈકીની જમીન એકર ૪–૧૯ ગુંઠા (ચો.મી.આ. ૧૮૧૦૯–૦૦) ની રહેણાંકના હેતુ માટે મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબની બીનખેતી સીંગલ યુનીટ – પ્લોટ નં. ૧ ના **સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૪૨૯૫–૭૯** તથા **સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧ (કોમન પ્લોટ)** ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૩૦–૫૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૨૨૬–૩૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઈમારતો કે જે **"નાગેશ્વર સીટી"** ના નામથી ઓળખાય છે, તે પૈકી **"ટાવર–...."** ના **................... માળે** આવેલ **ફલેટ / શોપ નં. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** છે, તે ફલેટ/શોપનો રૂા. .... માં વેચાણ કરાર (કબજા રહિત).

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

<u>**પહેલા પક્ષકાર / લખી આપનારા**</u> :–

મે. વી.બી. ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી **[PAN NO. AASFV 3705 B]**
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) **શ્રી રશ્મિકાંત વાલજીભાઈ પોપટ**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૫, ધંધો : વેપાર,

(૨) **શ્રીમતી ભાવિકા રશ્મિકાંત પોપટ**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૦, ધંધો : વેપાર,

(૩) **શ્રી અનિલ શાંતિલાલ કારીયા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૬, ધંધો : વેપાર,
ઠે. સાનિધ્ય એપાર્ટમેન્ટ, નાગરીક બેંક સોસાયટી સામે,
નિર્મલા કોન્વેન્ટ રોડ, રૈયા, રાજકોટ.

ઉપરોકત ભાગીદાર નં. ૩ જાતેથી તથા
ભાગીદાર નં. ૧ તથા ૨ વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે

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

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–

શ્રી .... **PAN NO. ___________________**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ......, ધંધો : ....,
ઠે. ....
....

(હવે પછી અહિ જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર 'એલોટી' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (એકસપ્રેશન) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે).

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ **ઘંટેશ્વર**ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૨૮ પૈકી**ની જમીન એકર ૪–૧૯ ગુંઠા (ચો.મી.આ. ૧૮૧૦૯–૦૦) ની રહેણાંકના હેતુ માટે મંજુર થયેલ રિવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબની બીનખેતી સિંગલ યુનીટ – પ્લોટ નં. ૧ ની ખુલ્લી જમીન **ચો.મી.આ. ૮૩૬૮–૪૬** (તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૯૩૦–૫૮ પરત્વેના મળવાપાત્ર તમામ હકકો સહિત) અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટના મહે. સબ–રજીસ્ટ્રાર (ઝોન–૩) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૯૮૯ તા. ૧૧/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજથી શ્રી રશ્મિકાંત વાલજીભાઈ પોપટ તથા શ્રી મયુરકુમાર વાલજીભાઈ પોપટ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લોટ મુજબ **"નાગેશ્વર સીટી"** ના નામના પ્રોજેકટના બાંધકામની શરૂઆત કરેલ, પરંતુ ત્યારબાદ અમોએ સદરહું **"સીંગલ યુનિટ – પ્લોટ નં. ૧"** ના સબ–પ્લોટ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી જમીન આંકવા / ભાગ કરવાની અરજીની મંજુરીના વર્ગીકરણ નં. ૩૦૪ તા. ૨૯/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજથી સીંગલ યુનિટ – પ્લોટ નં. ૧ સબ–પ્લોટસ કરેલ છે. જે સબ–પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૪૨૯૫–૭૯** તથા **સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧ (કોમન પ્લોટ)** ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૩૦–૫૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૨૨૬–૩૭ ઉપર ટાવર–એ, બી, સી, ડી તથા ઈ નું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં રીવાઈઝડ બાંધકામ પ્લાન પાસ કરાવી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૮૭ તા. ૦૧/૦૨/૨૦૨૪ ના રોજથી મેળવી પાસ થયેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ કોમર્શીયલ શોપ તથા રહેણાંક ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે. જે સદરહું પ્રોજેકટને અમોએ **"નાગેશ્વર સીટી"** નામ આપેલ છે.

આમ, ઉપરોકત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદાર વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

"વી. બી. ડેવલોપર્સ" ભાગીદારો પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સતા – અધિકારની રૂએ આ ડોકયુમેન્ટમાં સહી કરવા સહિતની અમોને સતા છે, તેવુ આથી પાકુ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

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

૩. પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામનગી પરવાની સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે.તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુર આપેલ છે, તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ – ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.

૪. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ રજુ કરેલ છે.

૫. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (સ્પેશીફીકેશન) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકશ્રી (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલનિયમો તથા ીનયમોને એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૬. તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.... એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૭. પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતાવાળા ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર તથા એલોટી ધ્વારા ફલેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો રજુ રાખેલ છે.

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

૯. એલોટીએ ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરની નવી હદમાં સમાવિષ્ટ ગામ **ઘંટેશ્વર**ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮ પૈકીની જમીન એકર ૪–૧૯ ગુંઠા (ચો.મી.આ. ૧૮૧૦૯–૦૦) ની રહેણાંકના હેતુ માટે મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબની બીનખેતી સીંગલ યુનીટ – પ્લોટ નં. ૧ ના **સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૪૨૯૫–૭૯** તથા

સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧ (કોમન પ્લોટ) ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૩૦–૫૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૨૨૬–૩૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઈમારતો કે જે **"નાગેશ્વર સીટી"** ના નામથી ઓળખાય છે, તે પૈકી **"ટાવર–...."** ના **...................** **માળે** આવેલ **ફલેટ / શોપ નં.** .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, તે ફલેટ/શોપ ઉધડી વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં ખરીદ કરવા માટે નકકી કરેલ છે, જેની સુથી તથા અવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનારા તરફથી અમો ફલેટ વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેથી આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

૧૦. એલોટીને સદરહું મિલ્કત તથા તે સાથે મંજુર થયેલ કવર્ડ પાર્કીંગ / કોમન પાર્કીંગ સહિત, 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 પ્રોજેકટ વાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ–૨ માં ફલેટની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે.

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

૧૧. પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓ અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબના પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારોને નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ ફ્લેટ/શોપ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં ફ્લેટ/શોપની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટ/શોપની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ/શોપ સહિત) જે તે ઓથોરીટીની ગાઈડ લાઈન મુજબ બાંધકામના ખર્ચનો, ફ્લેટ/શોપના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટ/શોપમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ 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.

૧.૧ કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ/શોપના નકકી થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની ઉપર મુજબની કુલ ઉધડી કિંમતમાં પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે.અને સદરહું ફ્લેટ/શોપ સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કોમન પાર્કિંગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

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

૧. બાલ્કની ચો.મી.આ. ....
૨. ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ. ....
૩. વરંડો ચો.મી.આ. ....
૪. ખુલ્લુ પાર્કિગ ચો.મી.આ. ....
૫. કવર્ડ પાર્કિગ ચો.મી.આ. ....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની એક ચો.મી.આ. બરાબર રૂા. .... ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી.આ. .... માટે વધારાની રકમ રૂા. .... પુરા ચુકવશે. તેથી અવેજની કુલ રકમ રૂા. .... પુરા થાય છે.

૧.૩ સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કેચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ થવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪ (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે ઉપર મુજબ (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ એલોટી પ્રમોટરને નકકી થયા મુજબની પધ્ધતીથી ચુકવશે.

૧) રૂા. ..../– (કુલ કિંમતના ૩૦ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

૨) રૂા. ..../– (કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉકત મિલ્કત જયા આવેલ છે તે મિલ્કત અથવા પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયે ચુકવવામાં આવશે.

૩) રૂા. ..../– (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉકત મિલ્કત જયા આવેલ છે તે મિલ્કત અથવા પાંખનુ, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયે ચુકવવામાં આવશે.

૪) રૂા. ..../– (કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉકત મિલ્કતની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૫) રૂા. ..../– (કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉકત મિલ્કતમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીસનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૬) રૂા. ..../– (કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉકત મિલ્કત જયા આવેલ છે તે મિલ્કત અથવા બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસીસનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૭) રૂા. ..../– (કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહિ) પ્રમોટરને ઉકત મિલ્કત જયા આવેલ છે તે મિલ્કત અથવા લીફટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણ, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય–નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

૮) બાકીની રકમ રૂા. ..../– ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી મિલ્કતના કબજા, એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

મોડ ઓફ પેમેન્ટ (ચુકવણી પધ્ધતી) :– કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહી તે પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ/બેંક ધ્વારા/ગર્વ.માન્ય ટ્રાન્ઝેકશનથી અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અમારી તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર મિલ્કતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવશેઅથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૯% ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારાનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર મજકુર મિલ્કતનું એલોટીએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આકરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય પ્રમોટરે કરવાનો રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલ્કતની કુલ કિંમતના બાદ પેટે ચુકવેલ ૯% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે. જે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૧.૪ (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા રાજય સરકાર / કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈ પણ ડીપાર્ટમેન્ટ ધ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ હેડ હેઠળના વેરાતથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધીત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

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

૧.૬ (માત્ર ફલેટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફાર ની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.) ધ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠેરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજનાદર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વયજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધાર હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭ પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) ફલેટ/શોપની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

૧.૮ પ્રમોટર ધ્વારા 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 / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સતાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈંટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથાઅન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટીનેફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાયતો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીનું ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

૨. એડજસ્ટમેન્ટ એપ્રોપ્રીએશન ઓફ પેમેન્ટ, પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબીરીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

૩. ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયેએ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળવા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટ/શોપનો 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 નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો આ બિલ્ડીગનું બાંધકામ 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 કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધી પ્રોજેકટ ફલેટ :: પ્રોજેકટ / ફલેટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર ધ્વારા ફલેટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે.... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

ભવિષ્યમાં સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીની રહેશે.

આ મિલ્કતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ મિલ્કતની એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહિ કરીએ, આવા તમામ હકકો મિલ્કતના ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીના રહેશે.

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧૬૭૩૮.૨૭૨ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.(એફ.એસ.આઈ. : ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૫૧૦૭.૪૦૮ ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૫૧૦૬.૮૫ ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મિલ્કત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૫. પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પઝેશન : ફલેટ/શોપના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી.

૫.૧ શેડયુલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ ફલેટ/શોપ પ્રમોટર ફલેટ/શોપનો કબજો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ/શોપ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.

તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદત રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માનતા (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (કમ્પલીશન)માં મોડુ થાય તો એલોટી કબુલ છે કે, તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટ/શોપનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ/શોપનો કબજો સોપી આપશે.

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

૫.૩ પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તોપ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટ / શોપની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ (આ ફલેટ/શોપ અન્ય વ્યકિતને એલોટ થયે) એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈન સરનામે પંદર (૧૫)દિવસની નોટીસ આપશે. શરત તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થયા છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે

પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય, તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો, વિગેરે........ રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ કેન્સલેશન બાય એલોટી : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

૬. ફેઈલર ઓફ એલોટી ટુ ટેક પઝેશન ઓફ (ફલેટ) એલોટીની (ફલેટ/શોપ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

૬.૧ ફલેટ/શોપ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી –૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટ/શોપનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ/શોપનો કબજો સોપી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ/શોપ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટ/શોપના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે, એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રકમ થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે, પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે, પ્રમોટર આ રકમ, તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ પઝેશન બાય ધી એલોટી

એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટ/શોપનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

૭. રીપ્રેસન્ટેશન્સ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :– પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમો જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

સી. જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજા (એન્કમ્રન્સ) નથી.

ડી. જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ફલેટ/શોપ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફલેટ/શોપ સંબંધી સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન બિલ્ડીંગ, ફલેટ/શોપ/ 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 કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

જી. પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વહેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

જે. એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રમોટરની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર એસોસીએશનના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવામાંથી તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવા માંથી પ્રમોટર કહે ત્યારે પ્રમોટરને ફલેટ/શોપ ધારકોએ / એલોટીએ મુકત કરવાના રહેશે.

કે. પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેવુ (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવા, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે .... જે કાંઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત સિદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

એ. ફલેટ/શોપનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાના ફલેટ/શોપમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી. ફલેટ/શોપના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધી સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી. ફલેટ/શોપનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટ/શોપનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટ/શોપની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટ/શોપમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારાઓ કરી શકશે નહી. ફલેટ/શોપને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, ફલેટ/શોપ, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (પાર્ટીસન્સ) અગર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (ટેનન્ટેબલ) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

ઈ. ફલેટ/શોપને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા, વિગેરે.... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટસ વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (ફીડ) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈ પણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

જી. બિલ્ડીંગને સંબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી એલોટી ચુકવી આપશે.

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

૯. કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈટ ફલેટ : ફલેટ/શોપના દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટ/શોપની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વયેન્સ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટ/શોપના પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સાના 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, માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ) કરવાની કાર્યવહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

૧૦. ડીફેકીબીલીટી : ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અનય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

૧૧. રાઈટ ઓફ એલોટી ટુ યુઝ કોમન એરીયા એન્ડ ફેસીલીટીઝ સબજેકટ ટુ પેમેન્ટ ઓફ ટોટલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ : સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટ/શોપની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ

મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨. રાઈટ ટુ એન્ટર ધી ફલેટ/શોપ ફોર રીપેર : સમારકામ માટે ફલેટ/શોપમાં દાખલ થવાનો અધિકારઃ–

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

૧૩. યુઝ ઓફ બેઈઝમેન્ટ એન્ડ સર્વિસ એરીયા :– બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :

આ બિલ્ડીંગના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ફલેટ/શોપમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુર્ગભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ વપરાશ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે (જે લાગુ પડતુ હોય તે) .... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે. (બેઝમેન્ટ તથા ડી.જી. સેટરૂમ આપવામાં આવેલ નથી).

૧૪. જનરલ કોમ્પલાયન્સ વીથ રીસ્પેકટ ટુ ધી ફલેટ/શોપ : ફલેટ/શોપસંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

એ. ફલેટ/શોપના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સતાધીકારીઓના નિયમ, નિયમન વિગેરે.... ના ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન ન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટ/શોપમાં) વધારા કરી શકાશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

બી. એલોટીએ ફલેટ/શોપમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરાશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫. કોમ્પ્લાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફીકેશન બાય એલોટી : એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.... ના પાલન બાબત :–

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 બાહેંધરી લે કે કે, આ ફલેટ સંબંધી સક્ષમ સતાધીકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. પ્રમોટર શેલ નોટ મોર્ટગેજ ઓફ ક્રિએશન ચાર્જીસ : પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ :–

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે, ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ ફલેટ/શોપ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૭. ફલેટ ઓનરશીપ એકટ (ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સંબંધીત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત 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. બાઈડીંગ ઈફેકટ : બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી અથવા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત સંબંધ ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય આ ફલેટ/શોપ અન્ય વ્યકિતને એલોટ થયે પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. એન્ટર એગ્રીમેન્ટ : સંપૂર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અનય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર પત્ર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટ/શોપ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (સુપરસેડ) થાય છે.

૨૦. રાઈટ ટુ એમેન્ટ : સુધારા કરવાના હકક :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સમંતીથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

૨૧. પ્રોવીઝન્સ ઓફ ધીસ એગ્રીમેન્ટ એપ્લીકેબલ ઓન એલોટી સબસ્કવેન્સ એલોટીઝ : આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટ/શોપના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ/શોપની સાથે જશે.

૨૨. સેવરાબીલીટી : અલગતા બાબત :–

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 અસંગત 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. મેથડ ઓફ કેલ્કયુલેશન ઓફ પ્રપોર્સન શેર વેરએવર રીફંડ ટુ ઈન ધ એગ્રીમેન્ટ કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ યુનિટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો રહેશે અથવા આ બિલ્ડીગના યુનિટ ધારકોનું એસોસીએશન જે ખર્ચ નકકી કરે તે મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. ફરધર એસ્યુરન્સ : વધારાની ખાત્રી :–

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

૨૫. પ્લેસ ઓફ ધી એકઝીકયુશન : સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ 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 નકકી કરે સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭. નોટીસ : સુચનાઓ :–

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

૧) એલોટીનું સરનામુ :– ઉપર દર્શાવેલ છે.
૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું :– ઉપર દર્શાવેલ છે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર 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.

૨૮. જોઈન્ટ એલોટીઝ : સંયુકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા 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 ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

૩૦. ડીસ્પ્યુટ રીઝોલ્યુશન : વિવાનો ઉકેલ :–

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

૩૧. ગર્વનીંગ લોઝ : શાસન વ્યવસ્થા :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરરમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ 'એ' ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરની નવી હદમાં સમાવિષ્ટ ગામ **ઘંટેશ્વર**ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૮ પૈકીની જમીન એકર ૪–૧૯ ગુંઠા (ચો.મી.આ. ૧૮૧૦૯–૦૦) ની રહેણાંકના હેતુ માટે મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબની બીનખેતી સીંગલ યુનીટ – પ્લોટ નં. ૧ ના **સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧** ની જમીન **ચો.મી.આ. ૪૨૯૫–૭૯** તથા **સબ–પ્લોટ નં. (સીંગલ યુનીટ–૧)/૧ (કોમન પ્લોટ)** ની જમીન ચો.મી.આ. ૯૩૦–૫૮ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૨૨૬–૩૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઈમારતો કે જે **"નાગેશ્વર સીટી"** ના નામના પ્રોજેકટનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે, જેની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃદિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે).

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

–:: પરિશિષ્ટ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ **"નાગેશ્વર સીટી"** ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટ પૈકી **"ટાવર–...."** ના .... **માળે** આવેલ **ફલેટ / શોપ નં.** .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, તે ફલેટ / શોપની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃદિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે).

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

આ મિલકતમાં અનડિવાઈડેડ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે.

–:: પરિશિષ્ટ 'સી' ::–

સેનેટરી ફીટીંગ વિગેરેની યાદી (ફ્લેટ/શોપની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ) (સ્પેશીફીકેશન એન્ડ એમેનીટીઝ) ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (સ્ટાન્ડર્ડ) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં...

૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર

૩) દરવાજા

૪) બારી

૫) ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ

૬) રસોડા માટેનું ગ્રેનાઈટ પ્લેટ ફોર્મ

૭) બાથરૂમનો ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લેન્ટર લેવલ સુધી

૮) સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ

૯) સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૧૦) સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

"નાગેશ્વર સીટી" બિલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફટ, છેલ્લા માળની અગાસી, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, સોલાર હીટર, રૂફ ટોપ, સોલાર, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વિજળીની લાઈન,ો પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટડા, ફાયરના સાધનો અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે જે તે વિંગ્સના ફલેટસ હોલ્ડરોએ ગણવાની રહેશે.

"નાગેશ્વર સીટી" ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવેલ પાકા રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા તેના વાયરીંગ, બગીચા, પ્રવેશધ્વાર તથા સીકયોરીટી ગાર્ડ રૂમ, ડ્રેનેજ સીસ્ટમ, પાણીનો પમ્પ, અંડરગ્રાઉન્ડ ટાંકો, મીટર રૂમ, પાણી માટેના બોર, સબમર્શીબલ પમ્પ તથા ઈલેકટ્રીક કનેકશનો, ડ્રેનેજ માટેની પાઈપ લાઈન તથા પાણી માટેની પાઈપ લાઈન કે જે પાઈપ લાઈન આખી મિલ્કતમાંથી પસાર થતી હોવાથી જયારે જરૂર પડે તેમાં રીપેરીંગ કરવા માટે કોઈપણ પ્રકારની રીતે કોઈ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. **"નાગેશ્વર સીટી"** ના નામથી ઓળખાતી સમગ્ર મિલ્કતમાં આવી તમામે તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા અમો બિલ્ડરે

આપેલ તમામ એમેનીટીઝનો ઉપયોગ તમામ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ થયે સોપવામાં આવશે અને દરેક ફ્લેટસ ધારકોએ કોમન રીતે / સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતા મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક ફ્લેટસ ધારકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

શોપ / દુકાનોની આગળના ભાગે આવેલ પાર્કિંગ, આગળના ભાગે આવેલ પાણીનો ભો ટાંકો, મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના ટોઈલેટ બ્લોકસ, કોર્પોરેશનનું નળ જોડાણ, વિજળી જોડાણના હકકો **"નાગેશ્વર સીટી"** ના નામના પ્રોજેકટમાં **ટાવર–એ, બી, સી,** ડી, ઈ બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરના આગળના ભાગે આવેલ શોપ / દુકાનના ધારકોને આપવામાં આવેલ છે, તે સિવાય શોપ / દુકાનના ધારકોનો ઉપરોકત સહીયારી સુવિધા તથા અમો બિલ્ડરે આપેલ એમેનીટીઝ વિગેરેમાં કોઈ પણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહી.

સ્થળ : રાજકોટ,
તારીખ :   /   /૨૦૨૪

અત્રે ::: મતુ	અત્રે ::::::::::::::::::::::::::::::::::: શાખ
....	૧. ....
શ્રી અનિલ શાંતિલાલ કારીયા – તે મે. વી.બી. ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે – તે વેચનાર	૨. ....