Extra No. 276

વાર્ષિક લવાજમનો દર રૂ. ૪૦૦૦/-

©

सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LIX]   MONDAY, OCTOBER 15, 2018/ASVINA 23, 1940

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IX

Gujarati translation of Bills, Acts and Notifications other than those published in other parts.

વૈધાનિક અને સંસદીય બાબતોનો વિભાગ

સચિવાલય, ગાંધીનગર, ૧૫મી ઓકટોબર, ૨૦૧૮.

ગુજરાત ગેઝેટમાં અંગ્રેજીમાં પ્રસિદ્ધ થયેલા ગુજરાત સરકારના **શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના તારીખ: ૪થી મે, ૨૦૧૭**ના સરકારી **જાહેરનામા ક્રમાંક. જીએચ/વી/૨૦૧૭નો ૮૨/એમઆઈએસ-૧૦૨૦૧૭-૩૨૮૧૪૫-એલ.** -નો ગુજરાતી અનુવાદ આથી સર્વ લોકોની જાણ સારૂ પ્રસિદ્ધ કર્યો છે.

વી. એન. શેખ,
સરકારના નાયબ સચિવ.

Notification

Regarding

The Gujarat Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2017.

ગુજરાત સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) (સામાન્ય) નિયમો, ૨૦૧૭ સંબંધી

જાહેરનામું.

શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ,

સચિવાલય, ગાંધીનગર, તારીખ: ૪થી મે, ૨૦૧૭.

સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬.

ક્રમાંક. જીએચ/વી/૨૦૧૭નો ૮૨/એમઆઈએસ-૧૦૨૦૧૭-૩૨૮૧૪૫-એલ:- સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (સન ૨૦૧૬ના ૧૬મા)ની કલમ ૮૪થી મળેલી સત્તાની રૂએ, ગુજરાત સરકાર, આથી, નીચેના નિયમો કરે છે:-

પ્રકરણ ૧

પ્રારંભિક

૧. ટૂંકી સંજ્ઞા અને આરંભ.-

(૧) આ નિયમો ગુજરાત સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) (સામાન્ય) નિયમો, ૨૦૧૭ કહેવાશે.

(૨) તે સન ૨૦૧૭ના મે મહિનાની ૧લી તારીખથી અમલમાં આવશે.

૨. વ્યાખ્યા.-

(૧) આ નિયમોમાં, સંદર્ભથી અન્યથા અપેક્ષિત ન હોય, તો-

(ક) ''અધિનિયમ'' એટલે સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬;

(ખ) ''એનેક્ષર'' એટલે આ સાથે નિયમો સાથે જોડેલું એનેક્ષર;

(ગ) ''એલોટી (હિસ્સો મેળવનારાઓ)નું એસોસિએશન'' એટલે તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઈ કાયદા હેઠળ રજિસ્ટર થયેલો, પોતાના સભ્યોના હેતુ પાર પાડવા માટે કાર્ય કરતો, ગમે તે નામે ઓળખાતો, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના એલોટી (હિસ્સો મેળવનારાઓ)નો સમૂહ અને તેમાં એલોટી (હિસ્સો મેળવનારાઓ)ના અધિકૃત પ્રતિનિધિઓનો સમાવેશ થશે;

(ઘ) ''પ્રમાણિત નકલ'' એટલે આ નિયમો હેઠળ કોઈ વ્યક્તિએ પૂરી પાડવી જરૂરી હોય તેવી કોઈ દસ્તાવેજની સ્વ-પ્રમાણિત નકલ;

(ચ) ''નમૂનો'' એટલે આ નિયમો સાથે જોડેલો નમૂનો;

(છ) ''સમુચિત સરકાર'' એટલે રાજ્ય સરકાર;

(જ) ''લે-આઉટ પ્લાન'' એટલે જમીનના, પ્લોટ (ટુકડા), રસ્તા, ખુલ્લી જગ્યા, સુખસગવડ વગેરેમાં વિભાજન અથવા સૂચિત વિભાજનને અને જરૂરી હોય તેવી બીજી વિગતોને રજૂ કરતા પ્રોજેક્ટનો પ્લાન (યોજના);

(ઝ) ''યોજના હેઠળની જમીન (Project Land)'' એટલે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા જે જમીન પર પ્રોજેક્ટનો વિકાસ અને બાંધકામ કરવામાં આવે તેવી જમીનનો કોઈ ભાગ અથવા હિસ્સો; અને

(ટ) ''કલમ'' એટલે અધિનિયમની કલમ.

(૨) અહીં વાપરેલા અને વ્યાખ્યાયિત ન કરેલા, પણ અધિનિયમમાં વ્યાખ્યાયિત કરેલા શબ્દો અને શબ્દપ્રયોગોનો, અધિનિયમમાં અનુક્રમે તેમનો જે અર્થ કરવામાં આવ્યો છે તે જ અર્થ થશે.

પ્રકરણ ૨

સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટ

૩. પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) કરાવતી વખતે પ્રમોટરે રજૂ કરવાની માહિતી અને દસ્તાવેજો.-

(૧) પ્રમોટરે, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) કરાવતી વખતે, અધિનિયમની સંબંધિત કલમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરેલી માહિતી અને દસ્તાવેજો સહિત નીચેની વધારાની માહિતી અને દસ્તાવેજો, નિયમનકારી સત્તામંડળને રજૂ કરવા જોઈશે:-

(ક) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ના પાન (PAN) કાર્ડની પ્રમાણિત નકલ;

(ખ) પ્રમોટર, કોઈ વ્યક્તિ અથવા અધિકૃત પ્રતિનિધિ હોય, તો તેનું નામ, ફોટોગ્રાફ, સંપર્કની વિગતો અને સરનામું અથવા બીજા એકમોના કિસ્સામાં, અધ્યક્ષ, ભાગીદાર, ડિરેક્ટર અને યથાપ્રસંગ, અધિકૃત પ્રતિનિધિના નામ, ફોટોગ્રાફ, સંપર્કની વિગતો અને સરનામાં;

(ગ) સદરહુ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટમાં ઉપલબ્ધ પાર્કિંગ માટેના ખુલ્લા (Open) વિસ્તારોની સંખ્યા અને પાર્કિંગ માટેના બંધ (Covered) વિસ્તારોની સંખ્યા;

(ઘ) વિકાસ કરવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય તે જમીન અન્ય વ્યક્તિની માલિકીની હોય, તો તેવી જમીન પરનો પ્રમોટર (પ્રવર્તક)નો માલિકી હક દર્શાવતા કાનૂની માલિકી હક-ખત તેમજ આવા માલિકી હકને પ્રમાણિત કરતા કાયદા માન્ય દસ્તાવેજોની નકલ;

(ચ) વિકાસ કાર્ય કરવા માટેની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય તેવી જમીનમાંના અથવા તેના ઉપરના કોઈ પક્ષકારના કોઈ હક, માલિકી હક, હિતસંબંધ અથવા તેના નામની વિગતો સહિત તેના પરના બોજાની વિગતો;

(છ) વિકાસ કાર્ય કરવા માટેની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય તે જમીનનો પ્રમોટર (પ્રવર્તક), માલિક ન હોય ત્યારે, પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને આવા માલિક વચ્ચે કરવામાં આવેલા જોડાણ કરાર, વિકાસ કરાર, સંયુક્ત વિકાસ કરાર અથવા યથાપ્રસંગ, અન્ય કોઈ કરારની નકલ સહિત જમીનના માલિકની સંમતિની વિગતો અને વિકાસ કાર્ય કરવા માટેની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય તે જમીનના આવા માલિકનો માલિકી હક દર્શાવતી માલિકી હકની અને બીજા દસ્તાવેજોની નકલો;

(૨) અધિનિયમની કલમ ૪ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબ, અરજીની પ્રક્રિયાને વેબ (Web) આધારિત કરવામાં આવે ત્યાં સુધી, કલમ ૪ની પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખેલી અરજી નમૂના 'ક' પ્રમાણે, લેખિતમાં, ત્રણ નકલમાં રજૂ કરવી જોઈશે.

(૩) રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની અરજી કરતી વખતે, પ્રમોટરે, કોઈપણ અનુસૂચિત બેંકની તરફેણમાં કાઢેલા ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટના સ્વરૂપે, નીચેના દર પ્રમાણે ગણતરી કરેલી રકમ રજિસ્ટ્રેશન ફી પેટે ચૂકવવી જોઈશે:

(ક) જૂથ આવાસન પ્રોજેક્ટના કિસ્સામાં,- વિકાસ કરવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય તે જમીનનો વિસ્તાર (/ક્ષેત્રફળ) એક હજાર ચોરસ મીટર કરતાં વધારે ન હોય તેવા પ્રોજેક્ટ માટે, ચોરસ મીટર દીઠ પાંચ રૂપિયા અથવા જમીનનો વિસ્તાર (/ક્ષેત્રફળ) એક હજાર ચોરસ મીટર કરતાં વધારે હોય તેવા પ્રોજેક્ટ માટે, ચોરસ મીટર દીઠ દસ રૂપિયા, પણ પાંચ લાખ રૂપિયા કરતાં વધારે હોવા જોઈશે નહિ;

(ખ) મિશ્ર વિકાસ (રહેણાક અને વાણિજ્યિક) પ્રોજેક્ટના કિસ્સામાં,- વિકાસ કરવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય તે જમીનનો વિસ્તાર (/ક્ષેત્રફળ) એક હજાર ચોરસ મીટર કરતાં વધારે ન હોય તેવા પ્રોજેક્ટ માટે, ચોરસ મીટર દીઠ દસ રૂપિયા અથવા જમીનનો વિસ્તાર (/ક્ષેત્રફળ) એક હજાર ચોરસ મીટર કરતાં વધારે હોય તેવા પ્રોજેક્ટ માટે, (પ્રત્યેક) ચોરસ મીટર દીઠ પંદર રૂપિયા, પણ સાત લાખ રૂપિયા કરતાં વધારે હોવા જોઈશે નહિ;

(ગ) વાણિજ્યિક પ્રોજેક્ટના કિસ્સામાં,- વિકાસ કરવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય તે જમીનનો વિસ્તાર (/ક્ષેત્રફળ) એક હજાર ચોરસ મીટર કરતાં વધારે ન હોય તેવા પ્રોજેક્ટ માટે, ચોરસ મીટર દીઠ વીસ રૂપિયા અથવા જમીનનો વિસ્તાર (/ક્ષેત્રફળ) એક હજાર ચોરસ મીટર કરતાં વધારે હોય તેવા પ્રોજેક્ટ માટે, ચોરસ મીટર દીઠ પચીસ રૂપિયા, પણ દસ લાખ રૂપિયા કરતાં વધારે હોવા જોઈશે નહિ;

(ઘ) જમીનના ટુકડા (પ્લોટ)નો વિકાસ કરવાનો હોય તેવા પ્રોજેક્ટના કિસ્સામાં,- ચોરસ મીટર દીઠ પાંચ રૂપિયા, પણ બે લાખ રૂપિયા કરતાં વધારે હોવા જોઈશે નહિ.

(૪) કલમ ૪ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (ઢ) હેઠળ રજૂ કરવાનું એકરારનામું, નમૂના 'ખ' મુજબ હોવું જોઈશે.

(૫) પ્રમોટર (પ્રવર્તક), કલમ ૫-ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની, ૩૦ દિવસની મુદત પૂરી થાય તે પહેલાં પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની અરજી પાછી ખેંચવા માટે અરજી કરે તેવા કિસ્સામાં, ઉપરના પેટા-નિયમ (૩) હેઠળ દસ ટકાના પ્રમાણમાં ચૂકવેલી રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) ફી અથવા રૂપિયા પચાસ હજાર,

બેમાંથી જે રકમ વધારે હોય તે (રકમ), નિયમનકારી સત્તામંડળે પ્રોસેસિંગ ફી તરીકે રાખવી જોઈશે અને બાકીની રકમ અરજી આવી રીતે પરત ખેંચ્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર, પ્રમોટરને પરત કરવી જોઈશે.

(૬) પ્રમોટરે, પોતે વિચારણામાં લીધેલી સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતને, (સરકાર માન્ય મૂલ્ય-નિર્ધારકે નક્કી કર્યા પ્રમાણેની) જમીનની બજાર-કિંમત / પટા-ખર્ચ, બાંધકામ ખર્ચ, બીજા ખર્ચ, વ્યાજ, વેરા, ઉપકર, વિકાસ અને અન્ય ખર્ચમાં તથા સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન માટે સત્તાધિકારીને અરજી કર્યા પહેલાંના અને રજિસ્ટ્રેશન કરી આપ્યા પછીના એમ બે તબક્કામાંના પ્રોજેક્ટને સંબંધિત બીજા તમામ ચાર્જીસ/ખર્ચમાં દ્વિભાજન કરીને, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમત અને પ્રમોટરે પોતે ભોગવેલ અને સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતમાંથી ચૂકવેલ ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટે યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત કરીને સહી કરેલા ખર્ચ સહિત સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટ માટે નાણાં પૂરા પાડવા માટેના સાધનો જાહેર કરવા જોઈશે;

૪. પ્રમોટરે ચાલુ પ્રોજેક્ટની જાહેરાત કરવા બાબત.-

(૧) કલમ ૩ની પેટા-કલમ (૧)ના આરંભની જાહેરાત થયેથી, કામ પૂરું થયાનું પ્રમાણપત્ર મળ્યું હોય તેવા ચાલુ પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ, નિયમ ૩માં ઠરાવ્યા પ્રમાણે, સદરહુ પેટા-કલમમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી મુદતની અંદર, સત્તામંડળને અરજી કરવી જોઈશે.

(૨) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ નિયમ ૩માં જોગવાઈ કરેલી જાહેરાતો કરવા ઉપરાંત નીચેની માહિતી જાહેર કરવી જોઈશે:-

(ક) મંજૂર કરેલા વિદ્યમાન પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન અને વિગતવર્ણનો સહિત મંજૂર કરેલા મૂળ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન અને વિગતવર્ણનો અને પાછળથી કરવામાં આવેલા ફેરફારો, કોઈ હોય, તો તે ફેરફારો;

(ખ) વસૂલ કરેલા નાણાંની કુલ રકમ અને વિદ્યમાન પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) કરાવતી વખતે એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) પાસેથી વસૂલ કરવાના બાકી હોય તેવા નાણાંની કુલ રકમ;

(ગ) પ્રોજેક્ટનો તબક્કો (આજની તારીખ સુધીમાં કરવામાં આવેલા વિકાસનું અને કરવાનો બાકી હોય તે વિકાસનું પ્રમાણ) અને જે સમયમર્યાદાની અંદર પોતે બાકી પ્રોજેક્ટ પૂરો કરવાની બાંયધરી આપે તે સમયમર્યાદા અને વ્યાવસાયિક એન્જિનિયર, આર્કિટેક્ટ અને ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટે આ માહિતી પ્રમાણિત કરવી જોઈશે.

(૩) સુપર એરિયા, સુપર બિલ્ટ અપ એરિયા, બિલ્ટ અપ એરિયા, વગેરે જેવા કોઈ અન્ય આધારે પહેલાં એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવામાં આવ્યું હોય તો પણ પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ, કાર્પેટ એરિયા (ભોંયતળિયાના ક્ષેત્રફળ) પર આધારિત એપાર્ટમેન્ટનું માપ (પરિમાણ) જાહેર કરવું જોઈશે, જેનાથી પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) વચ્ચે થયેલી સમજૂતીની કાયદેસરતાને અસર ન થશે નહિ.

(૪) જમીનના ટુકડા (પ્લોટ)નો વિકાસ કરવાનો હોય તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ, લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ને વેચવામાં આવતા પ્લોટનો વિસ્તાર (/ક્ષેત્રફળ) જાહેર કરવો જોઈશે.

(૫) અધિનિયમના આરંભની તારીખે, ચાલુ હોય અને કામ પૂરું થયાનું પ્રમાણપત્ર મળેલું ન હોય તેવા પ્રોજેક્ટ માટે, પ્રમોટરે, સત્તાધિકારીને, પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની અરજી કર્યાના ત્રણ મહિનાની મુદતની અંદર, એલોટી (હિસ્સો મેળવાનાર) પાસેથી મેળવવાની, બાકી રહેતી રકમના સિત્તેર ટકા રકમ બેંકના અલગ ખાતામાં જમા કરાવવી જોઈશે અને નિયમ ૫ હેઠળ પરવાનગીપાત્ર હોય તે રીતે, અલગ ખાતામાંથી તે ઉપાડવી જોઈશે.

૫. અલગ ખાતામાં જમા કરેલી રકમ ઉપાડવા બાબત.- અધિનિયમની કલમ ૪ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (ઢ)ના પેટા-ખંડ (ઘ)માં દર્શાવ્યા પ્રમાણે, અલગ ખાતામાં જમા કરેલી રકમ અનુસાર, પ્રમોટર (પ્રવર્તક), નીચે જણાવેલી રીતે અલગ ખાતામાંથી રકમ ઉપાડવા હકદાર રહેશે:

(૧) શરૂઆતમાં, પ્રમોટર (પ્રવર્તક), પોતે અગાઉ ભોગવેલા અને ચૂકવેલા તેમજ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન માટે સત્તાધિકારીને અરજી કર્યાની તારીખ પહેલાં, નિયમ ૩-ના પેટા-નિયમ (૬) હેઠળ રજૂ કર્યા પ્રમાણેના, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચમાં યોગ્ય રીતે દર્શાવ્યા પ્રમાણેના ખર્ચના પ્રમાણમાં રકમ અલગ ખાતામાંથી ઉપાડવા હકદાર રહેશે. આવી રીતે ઉપાડવામાં આવેલી રકમ, વખતોવખત ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત કરવી જોઈશે.

(૨) પ્રમોટર (પ્રવર્તક), ઉપરના પેટા-નિયમ (૧) પ્રમાણે ઉપાડવામાં ન આવી હોય તેટલી રકમના પ્રમાણમાં સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચમાં જણાવ્યા પ્રમાણેની જમીનની કિંમત જેટલી રકમ,

સત્તાધિકારી દ્વારા સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન કર્યા પછી પ્રમોટરે ભોગવેલી અને ચૂકવેલી જમીનની કિંમતના પ્રમાણમાં, વખતોવખત ઉપાડવા હકદાર રહેશે. આવી રીતે ઉપાડવામાં આવેલ રકમ, વખતોવખત ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત કરવી જોઇશે.

(૩) પ્રમોટર (પ્રવર્તક), ફક્ત પૂરા થયેલા પ્રોજેક્ટની ટકાવારીના પ્રમાણમાં (પેટા–નિયમ (૧) અને પેટા–નિયમ (૨)માં જણાવેલી રકમ સિવાયની) બાકીની રકમ અલગ ખાતામાંથી ઉપાડવા હકદાર રહેશે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ પૂરો થયા અંગેનું પ્રમાણપત્ર કાઢી આપ્યેથી, પ્રમોટર (પ્રવર્તક), અલગ ખાતામાં પડી રહી હોય તેવી બાકીની તમામ રકમ ઉપાડવા હકદાર રહેશે.

(૪) પ્રમોટર (પ્રવર્તક), ઉપરના પેટા–નિયમ (૩)માં જણાવ્યા પ્રમાણેની બાકીની રકમ, (૧) એન્જિનિયર દ્વારા બાંધકામ ખર્ચમાં દર્શાવેલી બાબતો, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની સ્થળ પરની વાસ્તવિક સ્થિતિને અનુરૂપ છે એ બાબત પ્રમાણિત થયા પછી, (૨) આર્કિટેક્ટ દ્વારા સ્થળ પરની વાસ્તવિક સ્થિતિ, સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કર્યા પ્રમાણેના મંજૂર કરેલા પ્લાન પ્રમાણે ઊભી કરવામાં આવી છે એ બાબત પ્રમાણિત થયા પછી, અને (૩) ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પ્રોજેક્ટ પૂરો કરવા માટેના પ્રમાણસર ખર્ચની ગણતરી કરવાના હેતુ માટે અગાઉ કરવામાં આવેલા ખર્ચને લગતી બાબત પ્રમાણિત થયા પછી, અલગ ખાતામાંથી ઉપાડી શકશે.

૬. **પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ને મંજૂરી આપવા અથવા તે નામંજૂર કરવા બાબત.**– (૧) કલમ ૫–ને નિયમ ૩ સાથે વાંચતા, કોઈપણ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) થયેથી, સત્તામંડળે, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને, નમૂના ''ગ''માં, પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન નંબર સાથેનું નોંધણી પ્રમાણપત્ર કાઢી આપવું જોઈશે. રજિસ્ટ્રેશન જે મુદત માટે માન્ય રાખવું જોઈશે તે મુદતમાંથી, કાયદાની કોઈ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વૈધાનિક સત્તામંડળ, ઉચ્ચાધિકાર સમિતિ વગેરે–એ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં આપેલા કોઈ ચોક્કસ સ્ટે (મોકૂફી) અથવા મનાઈ હુકમને કારણે અથવા નિયમનકારી સત્તામંડળ નક્કી કરે તેવા પરિસ્થિતિ હળવી કરતા સંજોગોને કારણે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) જે મુદત માટે મંજૂર કરેલા પ્લાન પ્રમાણે ખરેખર કામ કરી શક્યો ન હોય તેવી મુદતને બાદ કરવી જોઇશે.

પરંતુ પરિસ્થિતિ હળવી કરતા સંજોગો અંગે નિર્ણય કરતી વખતે, સત્તામંડળે, એલોટીસ (હિસ્સો મેળવનારાઓ)–ને અને યોજનામાં હિતસંબંધ ધરાવતી અન્ય વ્યક્તિને સુનાવણીની વાજબી તક આપવી જોઇશે.

(૨) કલમ ૫ અનુસાર અરજી નામંજૂર કરવાના કિસ્સામાં, નિયમનકારી સત્તામંડળે, અરજદારને ''નમૂના ઘ''માં તેમજ સંબંધિત સક્ષમ સત્તામંડળ અથવા વૈધાનિક સત્તામંડળોને પણ જાણ કરવી જોઇશે:

પરંતુ આ બાબતમાં, સત્તામંડળ દ્વારા પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને સુનાવણીની વાજબી તક આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, કોઈ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની અરજી નામંજૂર કરી શકાશે નહિ.

૭. **પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની મુદત લંબાવવા બાબત.**– (૧) સ્થાવર મિલકત યોજનાના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની મુદત લંબાવી આપવા માટેની અરજી, સત્તામંડળને, સ્થાવર મિલકત યોજના પૂર્ણ થવામાં થયેલા વિલંબ માટેના આધાર અને કારણો તેમજ મુદત લંબાવવા માટેની જરૂરિયાત દર્શાવતી સમજૂતી નોંધ તેમજ આવા આધાર અને કારણોનું સમર્થન કરતા દસ્તાવેજો સાથે, ''નમૂના ચ''માં કરવી જોઈશે:

પરંતુ કુદરતી આપત્તિને કારણે રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની મુદત લંબાવવી પડે, ત્યારે સત્તામંડળ, પોતાની મુનસફી પ્રમાણે, કોઇ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની મુદત લંબાવી આપવા માટેની ફી જતી કરી શકશે.

(૨) સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની મુદત લંબાવવાની મંજૂરી, નમૂના ''છ''માં હોવી જોઈશે. સત્તામંડળે પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને તેની એક નકલ આપવી જોઈશે અને રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની મુદત લંબાવવા માટેની અરજી નામંજૂર કરવાના કિસ્સામાં, સત્તામંડળે, કલમ ૬ના બીજા પરંતુકમાં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણે, અરજદારને સુનાવણીની તક આપ્યા પછી, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને તેની જાણ ''નમૂના ઘ''માં કરવી જોઈશે. તેની જાણ સંબંધિત સક્ષમ સત્તામંડળ અને વૈધાનિક સત્તામંડળોને પણ કરવી જોઈશે.

(૩) સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની મુદત લંબાવી આપવા માટેની અરજી સાથે, નિયમ ૩ના પેટા–નિયમ (૩)માં ઠરાવ્યા પ્રમાણેની રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) ફીની અડધી રકમ જેટલી રકમ ફી પેટે જોડવી જોઈશે.

૮. **યોજનાનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરવા બાબત.**– (૧) કલમ ૭ પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ થયેથી, નિયમનકારી સત્તામંડળે, આવી રીતે રદ થયેલા રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) અંગે, પ્રમોટરને, નમૂના ''ઘ'' પ્રમાણે જાણ કરવી જોઈશે.

(૨) સત્તામંડળે, પ્રમોટરને, જે કારણસર રજિસ્ટ્રેશન રદ કરવા ધાર્યું હોય તે કારણો દર્શાવતી ઓછામાં ઓછા ત્રીસ દિવસની નોટિસ આપી હોય અને સદરહુ મુદતની અંદર પ્રોમટરે આપેલા કોઈ કારણો અંગે વિચારણા કરી હોય તે સિવાય, કલમ ૫ હેઠળ પ્રમોટરને કરી આપવામાં આવેલું રજિસ્ટ્રેશન રદ કરવું જોઈશે નહિ:

પરંતુ સત્તામંડળે, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરતાં પહેલાં, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટને મંજૂરી આપી હોય તે સંબંધિત સક્ષમ સત્તામંડળને અને એલોટીસ (હિસ્સો મેળવનારાઓ)ના એસોસિએશન (કોઈ હોય, તો તે)ને પણ નોટિસ આપવી જોઈશે. એલોટીસ (હિસ્સો મેળવનારાઓ)ના એસોસિએશનની રચના ન થઈ હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, સત્તામંડળ, પોતાની મુનસફી પ્રમાણે, એલોટીસ (હિસ્સો મેળવનારાઓ)ને, તે અંગે તેમની રજૂઆત કરવા માટે પણ નોટિસ આપી શકશે. સત્તામંડળે, બાકી રહેલું, વિકાસ-કાર્ય કલમ ૮–ની જોગવાઈઓ અનુસાર કરતી વખતે, પ્રમોટરે નિયમનકારી સત્તામંડળની વેબસાઈટ ઉપર જાહેર કર્યા પ્રમાણે, ગીરો અથવા બીજા મૂડી રોકાણો મારફત સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટમાં હિતસંબંધ ધરાવતા બીજા પક્ષકારો નું હિત સુરક્ષિત રાખવા માટે જરૂરી હોય તેવાં પગલાં પણ લેવા જોઈશે:

વધુમાં, નિયમનકારી સત્તામંડળે, દેવા અથવા ઈક્વિટીના ચોક્કસ ખત મારફત સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટમાં ત્રાહિત પક્ષકાર તરીકેનો હિતસંબંધ ઊભો થયો કર્યો હોય તેવા કોઈ ત્રીજા પક્ષકારને પણ સુનાવણીની વાજબી તક આપવી જોઈશે.

સ્પષ્ટીકરણ.– બીજા પરંતુકના હેતુઓ માટે, પક્ષકારમાં, અનુસૂચિત બેંક, હાઉસિંગ ફાઈનાન્સ કંપનીઓ, વીમા કંપનીઓ, અસ્ક્યામતો માટેની ફાઈનાન્સ કંપનીઓ, રોકાણ કંપનીઓ, લોન કંપનીઓ, રોકાણ માટેની ફાઈનાન્સ કંપનીઓ, ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેટ (Debt) ફંડ, માઈક્રો–ફાઈનાન્સ સંસ્થાઓ, ફોરેન ડાયરેક્ટ ઈન્વેસ્ટરો, પ્રઈવેટ ઈક્વીટિ ફંડ અને સ્થવાર મિલકત રોકાણ ટ્રસ્ટ તરીકે કાર્યશીલ હોય તેવી નોન–બેંન્કિગ ફાઈનાન્સ કંપનીઓનો સમાવેશ થશે.

૯. **વેચાણ માટેની સમજૂતી.**– (૧) કલમ ૧૩ની પેટા–કલમ (૨)ના હેતુ માટે, વેચાણ માટેની સમજૂતી પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) જે ફેરફારો અંગે સંમત થાય તે ફેરફારો સાથે, એનેક્ષર 'ક' પ્રમાણેના નમૂનામાં હોવી જોઈશે. પરંતુ વેચાણ માટેની સદરહુ સમજૂતીથી, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન થવું જોઈશે નહિ.

(૨) એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા યથાપ્રસંગ, કોઈ ઈમારત માટેની વેચાણની સમજૂતી કરીને તેનું રજિસ્ટ્રેશન કરતાં પહેલાં, આવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતને સંબંધિત કોઈ અરજી–પત્ર, ફાળવણી–પત્ર અથવા એલોટી–એ સહી કરેલા બીજા કોઈ દસ્તાવેજથી, વેચાણની સમજૂતી હેઠળના અથવા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળના એલોટીના હક અને હિતસંબંધ સીમિત થતાં હોવાનું અર્થઘટન થશે નહિ.

પ્રકરણ ૩
સ્થાવર મિલકતનો એજન્ટ

૧૦. **સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) કરાવવા માટેની અરજી કરવા બાબત.**– અધિનિયમની કલમ ૯ની પેટા–કલમ (૨) પ્રમાણે અરજી કરવા ફરમાવ્યું હોય તેવા દરેક સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, અરજી પ્રક્રિયા વેબ આધારિત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, લેખિતમાં, નમૂના ''જ''માં, ત્રણ નકલમાં, નીચેના દસ્તાવેજો સાથે નિયમનકારી સત્તામંડળને અરજી કરવી જોઈશે:–

(ક) ઉદ્યોગ સાહસના નામ, રજિસ્ટર (નોંધણી) થયેલા સરનામા, ઉદ્યોગ–સાહસના પ્રકાર (માલિકી, મંડળીઓ, ભાગીદારી, કંપની વગેરે) સહિત તેના ઉદ્યોગ–સાહસની સંક્ષિપ્તમાં વિગતો;

(ખ) (માલિકી, ભાગીદારી, કંપની, મંડળી વગેરે હોવાના કિસ્સામાં) પેટા–કાયદા, મંડળ (એસોસિએશન)ના ઉદ્દેશ–પત્ર, યથાપ્રસંગ, મંડળના ધારા–ધોરણો વગેરે સહિત રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની વિગતો;

(ગ) એજન્ટ એક વ્યક્તિ હોય, તો સ્થાવર મિલકતના એજન્ટનું નામ, સરનામું, સંપર્કની વિગતો અને ફોટોગ્રાફ અને અન્ય એકમોના કિસ્સામાં, ભાગીદારો, ડિરેક્ટરો વગેરેના નામ, સરનામાં, સંપર્કની વિગતો અને ફોટોગ્રાફ;

(ઘ) પાન (PAN) કાર્ડની પ્રમાણિત નકલ;

(ચ) કામકાજના સ્થળના સરનામાના પુરાવાની પ્રમાણિત નકલ.

(૨) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની અરજી કરવાના સમયે, કોઈપણ અનુસૂચિત બેંકના ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ અથવા બેંકરના ચેક સ્વરૂપે અથવા યથાપ્રસંગ, ઓનલાઈન ચુકવણી કરીને, અરજદાર વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં, દસ હજાર રૂપિયાની અથવા અરજદાર વ્યકિત સિવાયનું કોઈ એકમ હોવાના કિસ્સામાં, પચાસ હજાર રૂપિયાની રકમ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) ફી પેટે ચૂકવવી જોઈશે.

૧૧. સ્થાવર મિલકત એજન્ટને રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) કરી આપવા બાબત.– (૧) નિયમ ૧૦ સાથે વાંચતા, અધિનિયમની કલમ ૯ પ્રમાણે, સ્થાવર મિલકત એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) કર્યેથી, નિયમનકારી સત્તામંડળે, સ્થાવર મિલકતના એજન્ટને, નમૂના 'ઝ' પ્રમાણે, રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) નંબર સાથે, રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણીનું) પ્રમાણપત્ર કાઢી આપવું જોઈશે.

(૨) અધિનિયમની કલમ ૯ પ્રમાણે અરજી નામંજૂર થવાના કિસ્સામાં, નિમયનકારી સત્તામંડળે, અરજદારને તે અંગેની જાણ નમૂના 'ટ' પ્રમાણે કરવી જોઈશે.

(૩) આ નિયમ હેઠળ કરાયેલું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી), પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે માન્ય ગણાશે.

૧૨. સ્થાવર મિલકતના એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરાવવા બાબત.– (૧) અધિનિયમ હેઠળ સ્થાવર મિલકતના એજન્ટનું કરાયેલું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી), સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ દ્વારા, મંજૂર કરાયેલા રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની મુદત પૂરી થયાના ત્રણ મહિના કરતાં ઓછા નહિ તેટલા સમયમાં, અરજી પ્રક્રિયા વેબ આધારિત ન થાય ત્યાં સુધી, નમૂના 'ઠ' માં, ત્રણ નકલમાં અરજી કર્યેથી તાજું કરી શકાશે.

(૨) રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરાવવા માટેની અરજીની સાથે, સ્થાવર મિલકતનો એજન્ટ વ્યકિત હોવાના કિસ્સામાં, પાંચ હજાર રૂપિયાનો અને વ્યકિત સિવાયનું કોઈ એકમ હોવાના કિસ્સામાં, પચીસ હજાર રૂપિયાની રકમનો કોઈપણ અનુસૂચિત બેંકનો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ અથવા બેંકરનો ચેક અથવા યથાપ્રસંગ, ઓનલાઈન ચુકવણી હોવી જોઈશે.

(૩) રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરાવવાની અરજી કરવાના સમયે સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે નિયમ ૧૦ના પેટા-નિયમ (૧)ના ખંડ (ક) થી (ચ)માં દર્શાવેલા તમામ અદ્યાવત કરેલા (updated) દસ્તાવેજો પણ રજૂ કરવા જોઈશે.

(૪) રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરાવવાના કિસ્સામાં, નિયમનકારી સત્તામંડળે, સ્થાવર મિલકત એજન્ટને તે અંગેની જાણ નમૂના 'ડ' માં અને રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરાવવાની અરજી નામંજૂર થવાના કિસ્સામાં, નિયમનકારી સત્તામંડળે, સ્થાવર મિલકત એજન્ટને તે અંગેની જાણ નમૂના 'ટ' માં કરવી જોઈશે:

પરંતુ આ બાબતમાં, અરજદારને સુનાવણીની યોગ્ય તક આપવામાં આવી હોય તે સિવાય, રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરાવવાની કોઈ અરજી નામંજૂર કરી શકાશે નહિ:

વધુમાં, નિયમનકારી સત્તામંડળ, સ્થાવર મિલકત એજન્ટને, પોતે નિયત કરેલી સમયમર્યાદાની અંદર, અરજીમાંની ક્ષતિ સુધારવાની તક આપી શકશે.

(૫) આ નિયમ હેઠળ તાજું કરાયેલું રજિસ્ટ્રેશન, પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે માન્ય ગણાશે.

૧૩. સ્થાવર મિલકત એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરવા બાબત.– નિયમનકારી સત્તામંડળ, કલમ ૯ની પેટા-કલમ (૭) હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરેલા કારણોસર, સ્થાવર મિલકત એજન્ટને કરી આપેલું રજિસ્ટ્રેશન અથવા તાજું કરી આપેલું રજિસ્ટ્રેશન રદ કરી શકશે અને સ્થાવર મિલકત એજન્ટને, નમૂના 'ટ' માં, આવી રીતે રજિસ્ટ્રેશન અથવા તાજાં કરેલા રજિસ્ટ્રેશન રદ કરવા અંગેની જાણ કરી શકશે.

૧૪. હિસાબના ચોપડા, રેકર્ડ અને દસ્તાવેજો નિભાવવા અને જાળવવા બાબત.– સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, વખતોવખત સુધારેલા આવક વેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (સન ૧૯૬૧ના ૪૩મા) અને તે હેઠળ કરેલા નિયમોની જોગવાઈઓ પ્રમાણે હિસાબના ચોપડા, રેકર્ડ અને દસ્તાવેજો નિભાવવા અને જાળવવા જોઈશે.

૧૫. સ્થાવર મિલકત એજન્ટના અન્ય કાર્યો.– સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) અને પ્રમોટર (પ્રવર્તક), કોઈ જમીનના ટુકડા (પ્લોટ), એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતનું બુકિંગ અને વેચાણ કરતી વખતે તેમના સંબંધિત હકો વાપરી શકે અને તેમની સંબંધિત જવાબદારીઓ અદા કરી શકે તે માટે સહાય કરવી જોઈશે.

પ્રકરણ ૪

રિફંડ મેળવવા માટે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)એ ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર અને સમયમર્યાદા

૧૬. પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)એ ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર.– (૧) અધિનિયમની કલમો ૧૨, ૧૮ અને ૧૯ હેઠળ વ્યાજની ચુકવણી કરવાના હેતુ માટે, વ્યાજનો દર, પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર કરવામાં આવે તેવી સમજૂતી પ્રમાણેનો કરારગત વ્યાજના દર જેટલો રહેશે:

પરંતુ એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) દ્વારા ચૂક થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટરે (પ્રવર્તકે) એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) પાસેથી લેવાપાત્ર વ્યાજનો દર, પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા ચૂક થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર (પ્રવર્તક) જે વ્યાજનો દર એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ને ચૂકવવા જવાબદાર થાય તેટલો જ રહેશે.

(૨) પેટા–નિયમ (૧) હેઠળ પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતીથી, વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામાં ન આવ્યો હોય, ત્યારે પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ને અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)એ પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર, ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે.

(૩) પેટા–નિયમ (૧) અને પેટા–નિયમ (૨)ના હેતુ માટે, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક) રકમ અથવા રકમનો કોઈ ભાગ મેળવે તે તારીખથી, રકમ અથવા રકમના કોઈ ભાગ અને તેના પરના વ્યાજનું રિફંડ મેળવે તે તારીખ સુધીનું વ્યાજ એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ને ચૂકવવું જોઈશે. એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)એ, વ્યાજની ચુકવણી કરવામાં પોતે ચૂક કરી હોય તે તારીખથી, જે તારીખે ચુકવણી કરવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું વ્યાજ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને ચૂકવવું જોઈશે.

૧૭. રિફંડ માટેની સમયમર્યાદા.– અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની બાબતમાં પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ ચૂકવવાપાત્ર થતાં લાગુ પડતા વ્યાજ અને વળતર સહિત, રિફંડની કોઈ રકમ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ, આવું રિફંડ તેમજ વ્યાજ અને વળતર, હોય, તો તે ચૂકવવાપાત્ર થાય તે તારીખથી, પિસ્તાળીસ દિવસની અંદર, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ને, ચૂકવવું જોઈશે.

પ્રકરણ ૫

કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદ

૧૮. કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદની ભલામણને અમલમાં મૂકવાની રીત.–

(૧) અધિનિયમની કલમ ૪૧ની પેટા–કલમ (૧) પ્રમાણે, તે (પરિષદ)ની સ્થાપના અનુસાર, કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદે, પોતાને જરૂરી જણાય તેટલા સમયાંતરે, અધિનિયમની કલમ ૪૨ની પેટા–કલમ (૧)માં દર્શાવેલી બાબતો અંગે ભલામણ કરવી જોઈશે.

(૨) કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદે ભલામણનો મુસદ્દો તૈયાર કરવો જોઈશે અને તે અંગે સ્ટેક હોલ્ડર્સ (/મધ્યસ્થ વ્યક્તિઓ), નિષ્ણાતો, સભ્ય સમાજ વગેરેના અભિપ્રાય મંગાવવા જોઈશે.

(૩) પેટા–નિયમ (૨) પ્રમાણે ભલામણના મુસદ્દા અંગે અભિપ્રાય મળ્યેથી, કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદે, પોતાને યોગ્ય લાગે તેવા અભિપ્રાયોને સામેલ કરીને પોતાની ભલામણોને આખરી રૂપ આપવું જોઈશે અને તે (ભલામણ) કેન્દ્ર સરકારને મોકલવી જોઈશે, જેને–

(ક) આવી ભલામણ સંપૂર્ણ સ્વીકારવાની;

(ખ) યોગ્ય અને ઉચિત જણાય તેવા સુધારા સાથે આવી ભલામણ સ્વીકારવાની;

(ગ) કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદને અભિપ્રાય અંગે વિચારણા કરવા માટે ભલામણ પાછી મોકલવાની;

(ઘ) આવી ભલામણ નામંજૂર કરવાની

–સત્તા રહેશે.

(૪) ભલામણ અથવા તેનો કોઈ ભાગ મંજૂર કર્યેથી, કેન્દ્ર સરકાર, સદરહુ ભલામણોનો અમલ કરવા માટે આગળની યોગ્ય કાર્યવાહી કરવા માટે, રાજ્યોની સમુચિત સરકાર અને વિધાનમંડળ ધરાવતા સંઘ રાજ્યક્ષેત્રોને, કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદની ભલામણ મોકલી શકશે.

(૫) વિધાનમંડળ ધરાવતા ન હોય તેવા સંઘ રાજ્યક્ષેત્રોની બાબતમાં, કેન્દ્ર સરકાર, પોતે યોગ્ય ગણે, તો જાહેરનામા દ્વારા, કેન્દ્રીય સલાહકાર પરિષદની આવી ભલામણોનો અમલ કરવા માટે, નિયમો કરી શકશે.

પ્રકરણ ૬

ગુના અને દંડ

૧૯. ગુનાની માંડવાળ કરવા માટે ચૂકવવાપાત્ર (થતો) દંડ અને તે માટેની બોલીઓ અને શરતો.– (૧) કોર્ટે, કલમ ૭૦ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરેલા કોઈ ગુનાની માંડવાળ કરવાના હેતુ માટે, નીચેના કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમ સ્વીકારવી જોઈશે:

ગુનો	**ગુનાની માંડવાળ કરવા માટે ચૂકવવાપાત્ર (થતી) રકમ**
કલમ ૫૯ની પેટા–કલમ (૨) હેઠળ કેદની સજા	સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતના ૫% જેટલી રકમ
કલમ ૬૪ હેઠળ કેદની સજા	સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટની અંદાજિત કિંમતના ૫% જેટલી રકમ
કલમ ૬૬ હેઠળ કેદની સજા	સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના જે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતનું વેચાણ અથવા ખરીદી કરવામાં આવી હોય, તે પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતની અંદાજિત કિંમતના ૫% જેટલી રકમ
કલમ ૬૮ હેઠળ કેદની સજા	પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતની અંદાજિત કિંમતના ૫% જેટલી રકમ

પરંતુ રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, ઉપરના કોષ્ટકમાં નિર્દિષ્ટ કરેલા દરોમાં સુધારા કરી શકશે.

(૨) ઉપરના કોષ્ટક અનુસાર, નાણાંની ચુકવણી કર્યેથી, તે ગુનાના સંબંધમાં કેદમાં રહેલી કોઈ વ્યક્તિને કેદમાંથી મુક્તિ આપવી જોઈશે અને આવી વ્યક્તિ સામે કોઈ કોર્ટમાં કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાશે નહિ અથવા ચાલુ રાખી શકાશે નહિ.

(૩) કોર્ટ દ્વારા ઉપરના કોષ્ટક મુજબ, ગુનાના માંડવાળ માટેની રકમનો સ્વીકાર થતાં, તે વ્યક્તિ, ફોજદારી કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૩૦૦ના અર્થ મુજબ નિર્દોષ હોવાનું માની લેવામાં આવશે.

(૪) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)એ, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)એ અથવા યથાપ્રસંગ, સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, ગુનાની માંડવાળની તારીખથી ૩૦ દિવસ કરતાં વધારે નહિ તેટલી કોર્ટે નિર્દિષ્ટ કરેલી સમયમર્યાદાની અંદર, નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા અપીલ ટ્રિબ્યુનલના હુકમોનું પાલન કરવું જોઈશે.

૨૦. ચુકાદો આપનાર અધિકારી, નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા અપીલ ટ્રિબ્યુનલના હુકમ, આદેશ અથવા નિર્ણયોનો અમલ કરવાની રીત બાબત–. કલમ ૪૦ની પેટા–કલમ (૨)ના હેતુ માટે, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ, ચુકાદો આપનાર અધિકારી, નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા યથાપ્રસંગ, અપીલ ટ્રિબ્યુનલે કરેલા દરેક હુકમનો, જાણે કે તે મુખ્ય દીવાની કોર્ટમાં અનિર્ણીત રહેલા કોઈ દાવામાં તેણે કરેલું હુકમનામું (મુખ્ય દીવાની કોર્ટ) અથવા હુકમ હોય તે જ રીતે, ચુકાદો આપનાર અધિકારી, નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા અપીલ ટ્રિબ્યુનલે અમલ કરવો જોઈશે અને હુકમનો અમલ કરવાની પોતાની અસમર્થતાના પ્રસંગે, આવો હુકમ જેની હકૂમતની સ્થાનિક હદોમાં સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટ આવેલો હોય તે મુખ્ય દીવાની કોર્ટને અથવા જેની સામે હુકમ કરવામાં આવતો હોય તે વ્યક્તિ જેની હકૂમતની સ્થાનિક હદોમાં ખરેખર અને સ્વેચ્છાએ રહેતી હોય અથવા ધંધો કરતી હોય અથવા લાભ મેળવવા માટે અંગત રીતે કાર્ય કરતી હોય તે મુખ્ય દીવાની કોર્ટને, આવા હુકમનો અમલ કરવા માટે મોકલવો એ ચુકાદો આપનાર અધિકારી, નિયમનકારી સત્તામંડળ અથવા યથાપ્રસંગ, અપીલ ટ્રિબ્યુનલ માટે કાયદેસર ગણાશે.

એનેક્ષર 'ક'

પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી (એલોટીઓ)ની વચ્ચે કરવાની સમજૂતીના પત્રકનો નમૂનો

(જુઓ નિયમ ૯)

સ્પષ્ટીકરણાત્મક નોંધ

આ સમજૂતી પત્રકના નમૂનામાં, સંબંધિત કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને, દરેક કેસમાં ફેરફાર કરી શકાશે અને તેને સંબંધિત કેસને અનુરૂપ બનાવી શકાશે, પણ કોઈ પણ કિસ્સામાં, સ્ટેચ્યૂટ અનુસારની અને અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર ફરજિયાત હોય તેવી તે ખંડોમાં જણાવેલી બાબતો અને મુદ્દાઓ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને એલોટી વચ્ચે કરવામાં આવેલી દરેકે દરેક સમજૂતીમાં સમાવેશ કરવો જોઈશે. અધિનિયમ, નિયમો અને વિનિયમોની કોઈ જોગવાઈથી વિરુદ્ધનો અથવા તેની સાથે અસંગત હોય તેવો કોઈ ખંડ શરૂઆતથી જ રદબાતલ ગણાશે.

સમજૂતી પત્રકનો નમૂનો

આ સમજૂતી સન બે હજાર.........................ના .... મહિનાની .... તારીખના રોજ .... ખાતે......................... સરનામું ધરાવતા (......................) જેનો આમાં હવે પછી, ''એક પક્ષે પ્રમોટર (પ્રવર્તક)'' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તે અને .... સરનામું ધરાવતા (.........................) જેનો આમાં હવે પછી, બીજા પક્ષે ''એલોટી'' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, તેમની વચ્ચે કરવામાં આવી હતી.

સન ૨૦.................ના .... મહિનાની .... તારીખના રોજ, એક પક્ષે .... (જેનો આમાં હવે પછી, ''વિક્રેતા'' તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે) અને બીજા પક્ષે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) વચ્ચે કરવામાં આવેલી સમજૂતી/ખતથી, વિક્રેતા, ... ચો.મીટર અથવા આશરે તેના જેટલા માપવાળી .... રજિસ્ટ્રેશન પેટા-જિલ્લામાં .... સરવે નંબરવાળી જમીન ખાતે આવેલી, ... સરવે નંબર ધરાવતી સંપૂર્ણ હકની જમીનનો ભાગ અથવા હિસ્સો હોય તેવી, અહીં નીચે આપેલી પ્રથમ અનુસૂચિમાં જેનું વધુ ચોક્કસપણે વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેવી (જેનો આમાં હવે પછી, ''યોજના હેઠળની જમીન (Project Land) તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે) સ્થાવર મિલકતનું, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને સંપૂર્ણ વેચાણ કરવા માટે/ પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને તેનું સંપૂર્ણ વેચાણ કરેલ હોવા અંગે, પ્રમોટર (પ્રવર્તક) સાથે કબૂલ થાય છે.

અથવા

એક પક્ષે .... (જેનો આમાં હવે પછી, ''પટે આપનાર'' તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે) અને બીજા પક્ષે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) વચ્ચે કરવામાં આવેલા સન ૨૦....................ના .... મહિનાની .... તારીખના પટા/ પટાના કરારથી અને તે હેઠળ, પટે આપનાર, ... ચો. મીટર અથવા આશરે તેના જેટલા માપવાળી, ... ખાતે આવેલી, અહીં નીચે આપેલી પ્રથમ અનુસૂચિમાં જેનું વધુ ચોક્કસપણે વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેવી પટે રાખેલી જમીનના ભાગ અથવા હિસ્સાના સંબંધમાં, વાર્ષિક/માસિક રૂ. ....ના દરે અને સદરહુ પટા ખત/પટા કરારમાં સમાવિષ્ટ બોલીઓ અને શરતોએ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને, કાયમી ધોરણે/ .... વર્ષની મુદત માટે, પટો આપવાનું કબૂલ કરે છે;

અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા એવી મંજૂરી આપવામાં આવે, તો પટા ખત/પટા કરારથી, કોઈ નવું મકાન/મકાનોનું બાંધકામ કરવાનો લાભ અને અધિકાર આપવામાં આવે છે;

એક પક્ષે શ્રી _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ (જેનો આમાં હવે પછી, ''મૂળ માલિક'' તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે) અને બીજા પક્ષે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) (જેનો આમાં હવે પછી, ''વિકાસ કરાર'' તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે)ની વચ્ચે સન ૨૦ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ ની _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ તારીખે થયેલી સમજૂતી/ તારીખ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ ના રોજ કરવામાં આવેલ પાવર ઓફ એટર્નીથી, મૂળ માલિકે, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને, ... ચો. મીટર અથવા આશરે તેના જેટલા માપવાળી, ... રજિસ્ટ્રેશન પેટા-જિલ્લામાં .... ખાતે આવેલી, તેની પ્રથમ અનુસૂચિમાં તેમજ અહીં નીચે આપેલી પ્રથમ અનુસૂચિમાં જેનું વધુ ચોક્કસપણે વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેવી સંપૂર્ણ હકની જમીન (જેનો આમાં હવે પછી, ''યોજના હેઠળની જમીન (Project Land)'' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તે)ના ભાગ અથવા

હિસ્સાને સંબંધિત તથા વિકાસ કરાર/ પાવર ઓફ એટર્નીમાં સમાવિષ્ટ બોલીઓ અને શરતો અનુસાર તેના પર મકાન/મકાનોનું બાંધકામ કરવાના વિકાસ હક આપેલ છે;

અથવા

(પ્રમોટરે જે પ્લોટ પર બાંધકામ કરીને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવા ધાર્યું હોય તે પ્લોટના માલિકીહકનું પૂર્ણ વિગતવાર વર્ણન આપો.);

અને પ્રમોટર (પ્રવર્તક) યોજના હેઠળની જમીન (Project Land) પર મકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે હક અને અધિકાર ધરાવે છે;

અને વિક્રેતા/પટે આપનાર/મૂળ માલિક/પ્રમોટર (પ્રવર્તક) યોજના હેઠળની જમીન (Project Land)નો કબજો ધરાવે છે;

અને પ્રમોટરે યોજના હેઠળની જમીન (Project Land) પર _____________ (અહીં ભોંયરા/ઓટલા (podiums)/ થાંભલા (stilt) અને ઉપરના માળની સંખ્યા દર્શાવવી) ધરાવતા .... (અહીં મકાનો અને વિંગની સંખ્યા દર્શાવવી)નું બાંધકામ કરવા ધાર્યું છે;

અને સદરહુ પ્રોજેક્ટના _____________ તબક્કામાં બાંધકામ થઈ રહેલા _____________ મકાનની _____________ વિંગ-માંનો _____________ માળ પરનો _____________ નંબરનો એપાર્ટમેન્ટ (જેનો આમાં હવે પછી, ''સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ'' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તે) એલોટીને આપવાની પ્રમોટરે દરખાસ્ત કરેલ છે;

અને પ્રમોટરે, અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ _____________ ખાતે આવેલા સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે _____________ નંબરથી યોજના (પ્રોજેક્ટ)ની નોંધણી કરાવેલ છે; એનેક્ષર 'ખ' માં પ્રમાણિત નકલ સામેલ રાખેલ છે;

અને વિકાસ કરાર/ પાવર ઓફ એટર્નીની રૂએ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને, યોજના હેઠળની જમીન (Project Land) પર બાંધવાના સદરહુ મકાન/મકાનોમાંના એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાનો અને એપાર્ટમેન્ટના એલોટી/એલોટીઓ સાથે તેના વેચાણ અવેજ મેળવવાના કરાર/કરારો કરવાનો અબાધિત અને સંપૂર્ણ અધિકાર છે.

અને એલોટી તરફથી માગણી કરવામાં આવ્યે, પ્રમોટરે યોજના હેઠળની જમીન (Project Land)ને લગતા માલિકીહકના તમામ દસ્તાવેજો અને પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ના આર્કિટેક્ટ મેસર્સ _____________ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા પ્લાન, ડિઝાઈન અને વિગતવાર વર્ણન અને સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (જેનો આમાં હવે પછી, ''સદરહુ અધિનિયમ'' તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે) અને તે હેઠળ કરવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણેના બીજા દસ્તાવેજો એલોટીને જોવા માટે આપ્યા છે અને એલોટીને તે અંગે ખાતરી થયેલ છે;

અને કાયદાના એટર્ની અથવા પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ના વકીલ દ્વારા કાઢી આપવામાં આવેલ માલિકીહકના પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડની પ્રમાણિત નકલ અથવા ગામ નમૂના નંબર ૬ અને ૭ અને ૧૨નો ઉતારો અથવા જે જમીન પર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે અથવા બાંધકામ કરવાનું છે તે યોજના હેઠળની જમીન (Project Land) પરના પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ના માલિકીહકનો પ્રકાર દર્શાવતા બીજા કોઈ મહેસૂલી રેકર્ડ પણ એલોટીને જોવા માટે આપેલા છે અને એલોટીને તે અંગે ખાતરી થયેલ છે;

અને એલોટીએ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કર્યા પ્રમાણેના લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલની ચકાસણી કરેલ છે;

અને સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં જે લે-આઉટ પ્લાન અનુસાર મકાનોના બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા માટેની જોગવાઈ કરવા ધાર્યું છે તેવા પ્રમોટરે સૂચિત કર્યા પ્રમાણેના લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલોની પણ એલોટીએ ચકાસણી કરી છે;

અને એલોટીએ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે તેવા એપાર્ટમેન્ટના પ્લાન અને તેના વિગતવર્ણનોની પ્રમાણિત નકલો સામેલ રાખેલ છે અને તે (નકલ)ને એનેક્ષર-ક તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ છે.

અને પ્રમોટરે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ/ (સત્તામંડળો) પાસેથી પ્લાન, વિગતવર્ણનો, મકાનનો દેખાવ (એલિવેશન), તેના વિસ્તાર અને સદરહુ મકાન/મકાનો માટેની કેટલીક મંજૂરી મેળવી છે અને મકાનનું કામ પૂરું થયાનું પ્રમાણપત્ર અથવા

સદરહુ મકાનનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે બાકી રહેતી મંજૂરી વખતોવખત અલગ-અલગ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવવી જોઇશે.

અને સદરહુ પ્લાનને મંજૂર કરતી વખતે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકારે કેટલીક બોલીઓ, શરતો, આવશ્યકતાઓ અને નિયંત્રણો ઠરાવેલ છે, જેનું પ્રમોટરે, યોજના હેઠળની જમીન પર સદરહુ મકાનનું બાંધકામ કરતી વખતે પાલન કરવું જોઈશે અને તેનો અમલ કરવો જોઈશે અને તેનું યોગ્ય પાલન અને અમલ થયેથી જ, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે, સદરહુ મકાન/મકાનોના સંબંધમાં કામ પૂરું થયા અંગેનું અથવા ભોગવટા અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવું જોઈશે;

અને પ્રમોટરે તદનુસાર સદરહુ સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદરહુ મકાન/મકાનોનું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે.

અને એલોટીએ પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને સદરહુ પ્રોજેક્ટના .... તબક્કામાં જેનું બાંધકામ થઈ રહ્યું છે તેવા મકાન નં. .... માં આવેલી .... વિંગમાં આવેલા .... માળ પરના એપાર્ટમેન્ટ નં. .... ની ફાળવણી કરવા માટે અરજી કરી છે.

અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટનો ભોંયતળ વિસ્તાર (કાર્પેટ એરિયા) ________ ચોરસ મીટર/ચોરસ ફૂટ છે અને ''ભોંયતળ વિસ્તાર (કાર્પેટ એરિયા)'' એટલે એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વાપરી શકાય તેટલો વિસ્તાર, જેમાં સર્વિસ શાફ્ટ (Services Shafts) હેઠળના બાહ્ય દીવાલોના વિસ્તાર, સંપૂર્ણ બાલ્કની અથવા વરંડાના વિસ્તાર અને સંપૂર્ણ ખુલ્લી અગાસીના વિસ્તારને બાકાત રાખવામાં આવે છે પણ મકાનની આંતરિક વિભાજન દીવાલથી આવરી લીધેલા વિસ્તારનો તેમાં સમાવેશ થાય છે;

અને પક્ષકારો, આ સમજૂતીમાં સમાવિષ્ટ બોલીઓ, શરતો અને આવશ્યકતાઓ તથા લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું નિષ્ઠાપૂર્વક પાલન કરવા માટે એકબીજાને આપેલી બાંયધરી, કરેલી રજૂઆતો અને આપેલી ખાતરીઓને આધારે, આમાં હવે પછી જણાવવામાં આવેલી બોલીઓ અને શરતોએ, હવે, આ સમજૂતી કરવા માંગે છે;

અને આ કરારનો અમલ કરવામાં આવે તે પહેલાં, એલોટીએ, અગ્રિમ ચુકવણી (પૂર્વ-ચુકવણી) અથવા અરજી ફી તરીકે, પ્રમોટરે એલોટીને ચૂકવવાનું કબૂલ કરેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજની આંશિક ચુકવણી પેટે રૂ .... (રૂપિયા...........................)ની રકમ પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને ચૂકવેલ છે (જે રકમની ચુકવણી કર્યા અને તે મળ્યા બદલ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક), આથી, સ્વીકૃતિ આપી તે અંગેની પહોંચ આપે છે) અને એલોટીએ, આમાં હવે પછી જણાવેલી રીતે, વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ને ચૂકવવાનું કબૂલ કરેલ છે.

અને સદરહુ અધિનિયમની કલમ ૧૩ હેઠળ, પ્રમોટરે (પ્રવર્તકે), સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ માટે, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) સાથે, હકીકતમાં આ ખત સ્વરૂપે, લેખિત સમજૂતી કરવાની રહેશે અને રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદરહુ સમજૂતી રજિસ્ટર પણ કરાવવાની રહેશે.

આ સમજૂતીમાં જણાવેલી અને પક્ષકારો દ્વારા અને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર કબૂલ કરવામાં આવેલી બોલીઓ અને શરતો અનુસાર, પ્રમોટર, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ (લાગુ પડતું હોય, તો તે) વેચવા, આથી, કબૂલ થાય છે અને એલોટી, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) અને ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ (લાગુ પડતું હોય, તો તે) ખરીદવા, આથી, કબૂલ થાય છે.

તેથી, હવે, આ સમજૂતીને ધ્યાને લઈને, આ કામના પક્ષકારો દ્વારા અને પક્ષકારો વચ્ચે, આથી, નીચે મુજબ કબૂલાત કરવામાં આવે છેઃ-

૧. પ્રમોટરે, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે વખતોવખત મંજૂર કર્યા પ્રમાણેના પ્લાન, ડિઝાઈન અને વિગતવર્ણન અનુસાર, યોજના હેઠળની જમીન (project land) પર, ... ભોંયરા અને જમીન / થાંભલા પરના .... ઓટલા અને .... ઉપરના માળ ધરાવતા સદરહુ મકાન / મકાનોનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

પરંતુ પ્રમોટરે, સરકારી સત્તાધિકારીઓ દ્વારા ફરમાવવામાં આવે અથવા કાયદામાં ફેરફાર થવાના કારણે જરૂરી હોય તેવા કોઈ ફેરફાર અથવા સુધારા-વધારા સિવાયના, એલોટીના એપાર્ટમેન્ટને પ્રતિકૂળ અસર કરે તેવા ફેરફાર અથવા સુધારાના સંબંધમાં, એલોટીની લેખિતમાં પૂર્વ-સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

૧(ક) (૧) .... મકાન/વિંગ-માંનો .... માળ પરનો .... ચો.મીટર / ચોરસ ફૂટ માપવાળા ભોંયતળ વિસ્તાર (કારપેટ એરિયા)વાળો .... પ્રકારનો એપાર્ટમેન્ટ (જેનો આમાં હવે પછી, ''એપાર્ટમેન્ટ'' તરીકે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે) નં. ...., સહિયારા (કોમન) વિસ્તાર અને તે જગાને સંલગ્ન સુવિધાઓ માટેની

રૂ. ....ની પ્રમાણસર કિંમત સહિત રૂ. ....ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે, સહિયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનો પ્રકાર, પ્રમાણ અને તેનું વર્ણન, આ સાથે જોડેલી બીજી અનુસૂચિમાં વધુ સ્પષ્ટરીતે આપવામાં આવ્યું છે. (સહિયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ અને પાર્કિંગ માટેની જગ્યા માટેની પ્રમાણસર કિંમત સહિત એપાર્ટમેન્ટની કિંમત અલગથી દર્શાવવી.)

(૨) એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી .... ચો.મીટર / ચોરસ ફૂટ માપના વિસ્તારવાળી બાલ્કની / વરંડો ૧, રૂ. ..../-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

(૩) એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી .... ચો.મીટર / ચોરસ ફૂટ માપના વિસ્તારવાળી બાલ્કની / વરંડો ૨, રૂ. ..../-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

(૪) એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી .... ચો.મીટર / ચોરસ ફૂટ માપના વિસ્તારવાળી વોશ એરિયા બાલ્કની, રૂ. ..../-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

(૫) એપાર્ટમેન્ટનો ભાગ બનતી .... ચો.મીટર / ચોરસ ફૂટ માપના વિસ્તારવાળી ખુલ્લી અગાસી (ઓપન ટેરેસ), રૂ. ..../-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

(૬) .... ભોંયરા અને / અથવા થાંભલા અને / અથવા .... ઓટલા પાસે આવેલી, લે-આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારી, ... નંબરની, પાર્કિંગ માટેની ખુલ્લી જગ્યા, રૂ. ..../-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

(૭) .... ભોંયરા અને / અથવા થાંભલા અને / અથવા .... ઓટલા પાસે આવેલી, લે-આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારી, ... નંબરની, પાર્કિંગ માટેની બંધ (કવર્ડ) જગ્યા, રૂ. ..../-ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબૂલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબૂલ થાય છે.

૧(ખ) આમ, અહીં ઉપર જણાવેલા એપાર્ટમેન્ટની, ખંડ ૧ક (૧) થી (૭)માંથી થતી અવેજની કુલ એકંદર રકમ રૂ. ..../- છે.

૧(ગ) આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં, એલોટીએ, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦% જેટલી) રૂ. .... (ફક્ત રૂપિયા ....)ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂ. .... (ફક્ત રૂપિયા ....), નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચૂકવવા, આથી, કબૂલ થાય છેઃ-

૧. સમજૂતીનો અમલ થયા પછી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રૂ......../- (...................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૨. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫% જેટલી) રૂ. ..../- (....................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૩. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રૂ......../- (...................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૪. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી (flooring), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રૂ......../- (...................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૫. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટીંગ્સ, સીડી, લિફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રૂ......../- (...................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૬. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રૂફ અગાસીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રૂ......./- (..................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૭. લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રિક ફિટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રૂ......./- (..................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૮. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂ......./- (..................).

૧(ઘ) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની કુલ કિંમતમાં, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સોંપવાની તારીખ સુધીના (મૂલ્યવર્ધિત વેરા, સેવા વેરા અને ઉપકર સ્વરૂપે પ્રમોટરે ચૂકવેલા અથવા ચૂકવવાના વેરા અથવા પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અને તેના અમલના સંબંધમાં લઈ શકાય તેવા પ્રમોટરે ચૂકવવાના તેના જેવા બીજા કોઈ વેરા-થી બનતા) વેરાનો સમાવેશ કરવામાં આવતો નથી, તે વેરા પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવી રીતે એલોટીએ અલગથી ચૂકવવા જોઈશે.

૧(ચ) સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચૂકવવાના વિકાસ ચાર્જને કારણે થતા વધારા અને/અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક મંડળો/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લઈ શકાય અથવા લાદી શકાય તેવા બીજા કોઈ વધારાને કારણે (કુલ કિંમતમાં) વધારો/વૃદ્ધિ થતી હોય તે સિવાય, કુલ કિંમતમાં વધારો કરી શકાશે નહિ. પ્રમોટર બાંયધરી આપીને કબૂલ કરે છે કે વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ લાદેલા લેણાં માટે એલોટી પાસે માંગણી કરતી વખતે, પ્રમોટરે, એલોટીને આપવામાં આવતા માંગ-પત્રની સાથે, તે મતલબના આ અર્થે પ્રસિદ્ધ કરવામાં / કાઢવામાં આવેલા સદરહુ જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/વિનિયમ જોડવા જોઈશે, જે ત્યાર પછી કરવામાં આવનાર ચુકવણીઓને જ લાગુ પડશે.

૧(છ) પ્રમોટર, પોતાની સંપૂર્ણ મુનસફી અનુસાર, એલોટીએ ચૂકવવાના એકસરખા હપ્તાની આગોતરી ચુકવણી માટે, સંબંધિત હપતાની જેટલી મુદત પહેલાં ચુકવણી કરવામાં આવી હોય તેટલી મુદત માટે, આવી આગોતરી ચુકવણીની .... % ના દરે કપાત કરીને, રિબેટ આપી શકશે. પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને એક વખત રિબેટ આપવામાં આવે ત્યાર પછી, રિબેટ આપવા માટેની જોગવાઈ અને રિબેટના આવા દર, કોઈ ફેરફાર/પાછા ખેંચવાને અધીન રહેશે નહિ (રિબેટના આવા દરમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ/તે પાછા ખેંચી શકાશે નહિ).

૧(જ) પ્રમોટરે, મકાનનું બાંધકામ પૂરું થાય અને સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી, ત્રણ ટકાની વેરિએશન કેપ (variation cap)ને અધીન રહીને, ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ ફેરફાર, હોય તો, તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી ભોંયતળ વિસ્તારને મંજૂરી આપવી જોઈશે. પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળ્યેથી, ભોંયતળ વિસ્તાર માટે ચૂકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઈશે. ભોંયતળ વિસ્તારમાં, નક્કી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઈ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, ...% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં, એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પિસ્તાળીસ દિવસની અંદર, રિફંડ કરવા જોઈશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા ભોંયતળ વિસ્તારમાં કોઈ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટરે, ચુકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબક્કા (milestone) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઈશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ, આ સમજૂતીના ખંડ ૧(ક)માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઈશે.

૧(ઝ) એલોટી, પોતાની સંપૂર્ણ મુનસફી અનુસાર યોગ્ય ગણે તે પ્રમાણે, તેના/તેણીના નામે કાયદેસર રીતે બાકી નીકળતી કોઈ રકમ, હોય તો, તેની સામે લેણાંના કોઈ સદર હેઠળ તેણે/તેણીએ કરેલી તમામ ચુકવણીઓની ગોઠવણ/વિનિયોગ કરવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે અને એલોટી, કોઈ પણ રીતે તેની ચુકવણીની ગોઠવણ કરવા માટે પ્રમોટરનો વિરોધ ન કરવા/તેની પાસે માંગણી ન કરવા/તેને આદેશ ન આપવા માટેની બાંયધરી આપે છે.

નોંધઃ પેટા-ખંડ (૨) અને (૩)માં જણાવેલા દરેક હપતાનું, બહુમાળી મકાન/વિંગના કિસ્સામાં, ભોંયરા/ઓટલા/માળની સંખ્યા સાથે જોડાયેલા (સંકળાયેલા) બહુવિધ હપતામાં પેટા-વિભાજન કરવું જોઈશે.

૨.૧ પ્રમોટર, સદરહુ પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે અથવા ત્યાર પછી, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓ લાદી શકે તેવી તમામ બોલીઓ, શરતો, નિયત શરતો અને નિયંત્રણો, હોય તો, તેનું પાલન કરવા, તેનો અમલ કરવા અને તેની પૂર્તતા કરવા, આથી, કબૂલ

થાય છે અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપતા પહેલાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓ પાસેથી, એપાર્ટમેન્ટના સંબંધમાં ભોગવટા અને / અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવવા જોઈશે.

૨.૨ પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય અગત્યનો છે. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા યથાપ્રસંગ, તે બંને મળ્યા પછી, પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે અને એલોટીને (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સોંપવા માટે અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તાર એલોટીના એસોસિએશનને સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચિ પ્રમોટરને બંધનકર્તા રહેશે.

તે જ રીતે એલોટીએ, તેણે/તેણીએ ચૂકવવાના હપતા અને બીજા લેણાંની સમયસર ચુકવણી કરવી જોઈશે અને અહીં ઉપર ખંડ ૧(ગ)માં જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણે સાથોસાથ બાંધકામ પૂર્ણ કરવાને અધીન રહીને સમજૂતી હેઠળની બીજી જવાબદારીઓ અદા કરવી જોઈશે. ("ચુકવણી યોજના").

૩. પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત .... ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ(FSI-Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલભ્ય એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ....ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ....નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૪.૧ પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટ પૂરો કરવા માટેની અને એલોટીને (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સોંપવા માટેની સમય-અનુસૂચિનું પાલન ન કરે, તો પ્રમોટર, પ્રોજેક્ટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી, વાર્ષિક ..... % ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા કબૂલ થાય છે. એલોટી, આ સમજૂતીની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાની થતી અને ચૂકવવાપાત્ર તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી(ઓ) દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખથી, વાર્ષિક .... % ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચૂકવવા કબૂલ થાય છે.

૪.૨ ઉપરના પેટા-ખંડ ૪.૧ અનુસાર વ્યાજ લેવાના પ્રમોટરના હકને બાધ આવ્યા સિવાય, આ સમજૂતી હેઠળ (સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા વેરાના તેના/તેણીના પ્રમાણસરના ભાગ અને બીજા ખર્ચ સહિતની) એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાની અને ચૂકવવાપાત્ર કોઈ રકમ જે તારીખે ચૂકવવાપાત્ર થતી હોય તે તારીખે ચૂકવવામાં કસૂર કરે અને એલોટી ત્રણ વખત હપતાની ચુકવણીમાં કસૂર કરે, તો પ્રમોટર, તેના પોતાના વિકલ્પે, આ સમજૂતીને સમાપ્ત કરી શકશે :

પરંતુ પ્રમોટરે, એલોટીએ પૂરા પાડેલા સરનામા પર પહોંચવાળી રજિસ્ટર ટપાલથી અને એલોટીએ પૂરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલ કરીને, આ સમજૂતી સમાપ્ત કરવાના પોતાના ઈરાદાની અને જેના સંબંધમાં સમજૂતી સમાપ્ત કરવા ધાર્યું હોય તેવા બોલીઓ અને શરતોના ઉલ્લંઘન અથવા ઉલ્લંઘનો અંગે, પંદર દિવસની નોટિસ, લેખિતમાં, એલોટીને આપવી જોઈશે. એલોટી નોટિસની મુદતની અંદર પ્રમોટરે જણાવેલા ઉલ્લંઘન અથવા ઉલ્લંઘનોને ન સુધારી લે, તો તેવા કિસ્સામાં, નોટિસની આવી મુદત પૂરી થયેથી, પ્રમોટર, આ સમજૂતીને સમાપ્ત કરવા હકદાર રહેશે.

વધુમાં, ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે આ સમજૂતીને સમાપ્ત કર્યેથી, પ્રમોટરે, સમજૂતી સમાપ્ત કર્યાના ત્રીસ દિવસની મુદતની અંદર, (મંજૂર કરવામાં આવેલા કોઈ નિર્ધારિત નુક્સાન સરભર કરવાને અને તેની વસૂલાત કરવાને અથવા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર હોય તેવી બીજી કોઈ રકમને અધીન રહીને), તે સમય સુધી એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવેલી વેચાણ અવેજના હપતા(ની રકમ), એલોટીને રિફંડ કરવી જોઈશે.

૫. આ સાથે જોડેલા એનેક્ષર 'ગ'માં જણાવ્યા પ્રમાણે, સદરહુ મકાન અને એપાર્ટમેન્ટમાં, તેના / તેણીના / પોતાના વિકલ્પે, પ્રમોટરે પૂરી પાડવાની ફરસબંધી (flooring) અને સેનિટરી ફિટીંગ્સને લગતી જડિત વસ્તુઓ અને ફિટીંગ્સ તથા બ્રાન્ડ (brand)વાળી એક અથવાં વધુ લિફ્ટ અથવા વિવિધ કિંમતો (price range) સમાવિષ્ટ છે.

૬. પ્રમોટરે, સન ૨૦........ના .... મહિનાની .... તારીખે અથવા તે પહેલાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને આપવો જોઈશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબૂ બહારના કારણસર, ઉપર્યુક્ત તારીખ સુધીમાં, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, માંગણી કર્યેથી, અહીં ઉપર ખંડ ૪.૧માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત એપાર્ટમેન્ટના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ, પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી, તે રકમ અને તેના પરનું વ્યાજ પરત ચૂકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.

પરંતુ-

(૧) યુદ્ધ, પ્રજા પ્રજાક્ષોભ (civil commotion) અથવા દૈવી કૃત્યને કારણે;

(૨) સરકાર અને/અથવા બીજા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/કોર્ટની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે,

એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થવામાં વિલંબ થાય, તો ઉપર્યુક્ત તારીખે એપાર્ટમેન્ટની ડિલિવરી આપવા (સોંપણી કરવા) માટેનો સમય વાજબી રીતે લંબાવવા પ્રમોટર હકદાર રહેશે.

૭.૧ **કબજો લેવા માટેની કાર્યરીતિ** - પ્રમોટરે, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અને સમજૂતી અનુસાર એલોટીએ કરેલી ચુકવણી(ની રકમ) મેળવ્યા પછી, આ સમજૂતી અનુસાર, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)નો કબજો લેખિતમાં એલોટીને ઓફર કરવો જોઈશે, જે કબજો આવી નોટિસ આપ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) મહિનાની અંદર લેવાનો રહેશે અને પ્રમોટરે, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)નો કબજો એલોટીને આપવો જોઈશે. પ્રમોટરના પક્ષે કોઈ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા, દસ્તાવેજીકરણનો અમલ કરવામાં ચૂક થાય તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, એલોટીને નુક્સાન ભરપાઈ કરી આપવા કબૂલ થાય છે અને તે અંગેની બાંયધરી આપે છે. એલોટી, પ્રમોટર અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટીના એસોસિએશન દ્વારા નક્કી કર્યા પ્રમાણેનો જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા કબૂલ થાય છે. પ્રમોટરે, તેના વતી, પ્રોજેક્ટ અંગેનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર, એલોટીને લેખિતમાં કબજો ઓફર કરવો જોઈશે.

૭.૨ સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તે અંગે એલોટીને જાણ કરતી પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવેલી લેખિત નોટિસના ૧૫ દિવસની અંદર, એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવો જોઈશે.

૭.૩ **(એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)નો કબજો લેવામાં એલોટી દ્વારા કરવામાં આવતી ચૂક બાબત:** ખંડ ૭.૧ પ્રમાણે પ્રમોટર પાસેથી લેખિત જાણ થયેથી, એલોટીએ, જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંયધરી અને આ સમજૂતીમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણેના બીજા દસ્તાવેજીકરણનો અમલ કરીને, પ્રમોટર પાસેથી (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)નો કબજો લેવો જોઈશે અને પ્રમોટરે, એલોટીને (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)નો કબજો આપવો જોઈશે. ખંડ ૭.૧માં આપવામાં આવેલા સમયની અંદર એલોટી કબજો ન લે તેવા કિસ્સામાં, આવા એલોટી, લાગુ પડતો જાળવણી ખર્ચ ચૂકવવા માટે જવાબદાર હોવાનું ચાલુ રહેશે.

૭.૪ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની મુદતની અંદર, એલોટી, એપાર્ટમેન્ટમાંની અથવા એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનમાંની કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈને કારણે થયેલી કોઈ ખામી પ્રમોટરના ધ્યાન પર લાવે, તો તેવા કિસ્સામાં, જ્યાં શક્ય હોય, ત્યાં પ્રમોટરે પોતાના ખર્ચે આવી ખામી સુધારવી જોઈશે અને આવી ખામી સુધારવી શક્ય ન હોય તેવા કિસ્સામાં, એલોટી, અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા પ્રમાણેની રીતે આવી ખામી માટે, પ્રમોટર પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે:

પરંતુ પ્રમોટરના કારણે ઊભી થઈ ન હોય અથવા પ્રમોટરના કાબૂ બહાર હોય તેવી કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવા પૂરી પાડવામાં થયેલ ચૂકને કારણે થયેલી કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા ખામીઓના સંબંધમાં પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૮. એલોટીએ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગનો, ઉદ્યોગ અથવા ધંધો ચલાવવા માટેના *રહેઠાણ / કચેરી / શો-રૂમ / દુકાન / ગોડાઉનના (*લાગુ ન પડતું હોય તે છેકી નાંખો) હેતુ માટે ઉપયોગ કરવો જોઈશે અથવા ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવી જોઈશે. ગેરેજ અથવા પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ તેણે વાહન રાખવા અથવા પાર્ક કરવાના હેતુ માટે જ કરવો જોઈશે.

૯. એલોટી અથવા મકાનમાંના એપાર્ટમેન્ટના બીજા એલોટી (એલોટીઓ)એ, પ્રમોટર નક્કી કરે તેવા નામે ઓળખાતી, મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં અને તેનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવવામાં સહકાર આપવો જોઈશે અને આ હેતુ માટે પણ વખતોવખત રજિસ્ટ્રેશન અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી પર સહી કરીને તે અમલમાં મૂકવી (રજૂ કરવી) જોઈશે અને મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને તેના રજિસ્ટ્રેશન માટેના તથા સભ્ય બનવા માટેના સૂચિત મંડળીના પેટા-કાયદા સહિત, જરૂરી બીજા કાગળો અને દસ્તાવેજો, યોગ્ય રીતે ભરીને, સહી કરીને, પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને મોકલવામાં આવે તે તારીખથી સાત દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરવા જોઈશે, જેથી પ્રમોટર એલોટીનું એક સામાન્ય સંગઠન રજિસ્ટર કરાવી શકે. સહકારી મંડળીના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીના રજિસ્ટ્રાર અથવા યથાપ્રસંગ, બીજા કોઈ સક્ષમ સત્તાધિકારી ફરમાવે તેવા કોઈ ફેરફાર અથવા સુધારા પેટા-કાયદાના મુસદ્દામાં અથવા ઉદ્દેશ-પત્રમાં અને/અથવા કંપનીના ધારાધોરણોમાં કરવામાં આવે, તો એલોટીએ ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર લેવું જોઈશે.

૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તેવી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને લેખિત નોટિસ આપ્યા પછી ૧૫ દિવસની અંદર, એલોટી, પ્રોજેક્ટની જમીન અને મકાન/મકાનોના સંબંધમાં, સ્થાનિક વેરો, સુધારણા ચાર્જ અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લેવામાં આવતા બીજા વેરા, પાણી-ખર્ચ, વીમો, સાર્વજનિક પ્રકાશ (દીવાબત્તી), મરામત, કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈ-કામદાર (સ્વીપર)-ના પગાર અને પ્રોજેક્ટની જમીન અને મકાન/મકાનોની વ્યવસ્થા અને નિભાવ માટે

જરૂરી અને તેને આનુષંગિક બીજા તમામ ખર્ચ જેવા ખર્ચનો પ્રમાણસર હિસ્સો (એટલે કે એપાર્ટમેન્ટના ભોંયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં) ભોગવવા અને ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટીએ નક્કી કરવામાં આવે તેટલો ખર્ચનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે. એલોટી વધુમાં કબૂલ કરે છે કે એલોટીનો હિસ્સો આવી રીતે નક્કી કરવામાં આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, ખર્ચ પેટે માસિક રૂ. ....નો કામચલાઉ માસિક હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને આવી રીતે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઈ વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે નહિ અને તે રકમ, ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા લિમિટેડ કંપનીને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, પ્રમોટર પાસે જ રાખવામાં આવશે.

૧૦. સમજૂતીમાં જણાવેલી રકમ એલોટીએ ચૂકવવા ઉપરાંત, એલોટીએ, સદરહુ જગ્યાના કબજાની સોંપણી કર્યેથી અથવા તે પહેલાં, પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તેવો અને આ સમજૂતીની બીજી કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવ્યો ન હોય તેવો ખર્ચાનો પ્રમાણસર હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે.

૧૧. એલોટીએ, સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવાના સંબંધમાં પ્રમોટરના કાયદાના એટર્ની/વકીલના વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ કાનૂની કિંમત, ચાર્જ અને ખર્ચને તથા દસ્તાવેજ તૈયાર કરવા અને લખવા અથવા પટો સોંપવા માટેના ખર્ચને પહોંચી વળવા માટે રૂ. ....ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી જોઈશે.

૧૨. મકાનના અથવા મકાનની વિંગના માળખાના દસ્તાવેજ અથવા પટાનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે, એલોટીએ, સદરહુ મકાન/મકાનની વિંગના માળખાના સંબંધમાં, આવા ખત અથવા પટા અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા લેખની તબદીલી પર, સદરહુ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીએ ચૂકવવાની સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો હિસ્સો, પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે. પ્રોજેક્ટની જમીનના ખત અથવા પટાનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવતી વખતે, એલોટીએ, સદરહુ જમીનના માળખાના સંબંધમાં, ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવાના આવા ખત અથવા પટા અથવા કોઈ દસ્તાવેજ અથવા તબદીલીના લેખ પર સદરહુ ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશન દ્વારા ચૂકવવાની સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જનો એલોટીનો હિસ્સો પ્રમોટરને ચૂકવવો જોઈશે.

૧૩. પ્રમોટરની રજૂઆત અને બાંયધરી

પ્રમોટર, આથી, એલોટીને નીચે પ્રમાણે રજૂઆત કરે છે અને બાંયધરી આપે છે:-

૧. પ્રોજેક્ટના અમલીકરણ માટે, પ્રમોટર, આ સમજૂતીના માલિકીહક અહેવાલમાં જાહેર કર્યા પ્રમાણે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં સ્પષ્ટ અને વેચાણપાત્ર માલિકીહક ધરાવે છે અને પ્રોજેકટની જમીન પર વિકાસ-કાર્ય કરવાના જરૂરી હક ધરાવે છે અને પ્રોજેક્ટની જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની કબજો પણ ધરાવે છે;

૨. પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે, પ્રમોટર, કાયદેસરના હક ધરાવે છે અને તે અંગે સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે અને પ્રોજેક્ટનું વિકાસ-કાર્ય પૂરું કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે;

૩. માલિકીહકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ પર કોઈ બોજો નથી;

૪. માલિકીહકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, કાયદાની કોઈ અદાલત સમક્ષ, કોઈ દાવો અનિર્ણીત નથી;

૫. પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ મકાન/વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે અસ્તિત્વમાં છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન અને સદરહુ મકાન/વિંગના સંબંધમાં સક્ષમ સત્તામંડળોએ આપનાની તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટની જમીન, મકાન/વિંગ અને સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના સંબંધમાં લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પ્રમોટરે હંમેશા પાલન કરેલ છે અને કરવું જોઈશે;

૬. પ્રમોટરને આ સમજૂતી કરવાનો હક છે અને જેનાથી અહીં ઊભા કરેલા એલોટીના હક, માલિકીહક અને હિતસંબંધને પ્રતિકૂળ અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કે કામકાજ તેણે કરેલ નથી અથવા કરવામાં ચૂક કરેલ નથી;

૭. પ્રમોટરે, આ સમજૂતી હેઠળના એલોટીના હકને કોઈપણ રીતે અસર થાય તેવા, પ્રોજેક્ટ અને સદરહુ (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) સહિત પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં, કોઈ વ્યક્તિ અથવા પક્ષકાર સાથે, વેચાણની કોઈ સમજૂતી અને/અથવા વિકાસલક્ષી સમજૂતી અથવા બીજી કોઈ સમજૂતી/ગોઠવણ કરેલ નથી;

૮. પ્રમોટર એ બાબતનું સમર્થન કરે છે કે આ સમજૂતીમાં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવી કોઈપણ રીતે સદરહુ (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) એલોટીને વેચવા પર, પ્રમોટર પર કોઈપણ રીતે પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવેલ નથી;

૯. એલોટીના એસોસિએશન સાથે માળખાનો માલિકીફેર-ખત કરતી વખતે, પ્રમોટરે, માળખાના સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોનો કાયદેસરનો, ખાલી, શાંતિપૂર્ણ, ભૌતિક કબજો એલોટીના એસોસિએશનને સોંપવો જોઈશે;

૧૦. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં ચૂકવવાના સરકારી લેણાં, કરવેરા, ચાર્જીસ અને વેરા અને બીજા નાણાં, લેવાપાત્ર કર, વેરા, પ્રિમીયમ, નુક્સાન અને/અથવા દંડ અને બીજા ખર્ચ, સક્ષમ સત્તામંડળોને યોગ્ય રીતે ચૂકવેલા છે અને તે ચૂકવવાનું અને અદા કરવાનું ચાલુ રાખશે;

૧૧. માલિકીહકના અહેવાલમાં જાહેર કરેલ હોય તે સિવાય, (સદરહુ મિલકતના સંપાદન અથવા માંગણી માટેની કોઈ નોટિસ સહિત) પ્રોજેક્ટની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં, સરકાર અથવા કોઈ બીજા સ્થાનિક મંડળ અથવા સત્તામંડળની કોઈ નોટિસ અથવા કોઈ વૈધાનિક કાયદા, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા પ્રમોટરને મળેલા નથી અથવા તેમના પર બજાવવામાં આવેલ નથી

૧૪. એલોટી/એલોટીઓ, તેમની જાતે/પોતાની જાતે, એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવા માંગતી હોય તેવી તમામ વ્યક્તિઓને, આથી, પ્રમોટર સાથે, નીચે મુજબ કરાર કરવા જણાવે છેઃ-

૧. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવામાં આવે તે તારીખથી, એપાર્ટમેન્ટને પોતાના ખર્ચે મરામત કરાવીને સારી અને ભાડે આપવાપાત્ર સ્થિતિમાં નિભાવવું અને એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં, નિયમો, વિનિયમો અથવા પેટા-કાયદાથી વિરુદ્ધ હોય તેવું કંઈ પણ કરવું નહિ અથવા તેવું કોઈ નુક્સાન થવા દેવું નહિ અથવા જરૂરી હોય, તો સ્થાનિક સત્તામંડળોની મંજૂરી લીધા સિવાય, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં સુધારો / ફેરફાર અથવા કોઈ ઉમેરો કરવો નહિ.

૨. એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને નુક્સાન થાય તેવા વધારે વજનવાળા કોઈ માલનો અથવા સંબંધિત સ્થાનિક અથવા બીજા સત્તામંડળે જે માલનો સંગ્રહ કરવા માટે નામંજૂરી આપેલ હોય તેવા કોઈ માલનો સંગ્રહ કરવો નહિ અને એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનના પ્રવેશ દ્વાર સહિત, એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનની સીડી, સહિયારા માર્ગ (common passage) અથવા બીજા કોઈ માળખાને નુક્સાન થાય અથવા નુકસાન થવાનો સંભવ હોય તેવા કોઈ વજનવાળા પેકેજ લાવતી વખતે ધ્યાન રાખવું અને આ અર્થે એલોટીની બેદરકારી અથવા કસૂરને કારણે એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈ નુક્સાન થાય તેવા કિસ્સામાં, એલોટી, ભંગ (ઉલ્લંઘન)ના પરિણામો માટે જવાબદાર રહેશે.

૩. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત તેમના પોતાના ખર્ચે કરવી અને પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને જે સ્થિતિમાં, જે હાલતમાં અને જે અવસ્થામાં એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં આવ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં, તે જ હાલતમાં અને તે જ અવસ્થામાં તે નિભાવવું અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળના નિયમો અને વિનિયમો અને પેટા-કાયદાથી વિરુદ્ધ હોય તેવું કંઈ પણ કરવું નહિ અથવા તેવું કોઈ નુક્સાન થવા દેવું નહિ. એલોટી, ઉપરની જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કરીને કોઈ કૃત્ય કરે તેવા પ્રસંગે, એલોટી, તેના પરિણામોને પાત્ર અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળને જવાબદાર રહેશે.

૪. એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ તોડી પાડવો નહિ કે તોડી પડાવવો નહિ અથવા કોઈપણ સમયે એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં કોઈ વધારો કરવો નહિ કે કોઈપણ પ્રકારનો કોઈ ફેરફાર કરવો નહિ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનના દેખાવ (એલીવેશન) અને બહારની રંગ-યોજના (colour scheme)માં કોઈ ફેરફાર કરવો નહિ અને ખાસ કરીને આશ્રયસ્થાનની જોગવાઈ કરવા અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનનું રક્ષણ કરવા માટે, એપાર્ટમેન્ટના ભાગો, ગટર, મોરી અને પાઈપો અને તેને આનુષંગિક વસ્તુઓને સારી રીતે મરામત કરીને ભાડે આપવાપાત્ર સ્થિતિમાં રાખવી અને પ્રમોટર અને / અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી લીધા સિવાય, એપાર્ટમેન્ટના થાંભલા, બીમ, સ્લેબ અથવા આરસીસી, પારડી અથવા બીજા માળખાકીય ભાગોમાં કાપકૂપ કરવી નહિ અથવા બીજી કોઈપણ રીતે તેને નુક્સાન પહોંચાડવું નહિ.

૫. પ્રોજેક્ટની જમીન અને એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનના કોઈ વીમાને રદ અથવા રદબાતલ કરે અથવા જેનાથી વીમાના સંબંધમાં કોઈ વધારે પ્રિમીયમ ચૂકવવાપાત્ર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહિ અથવા કરવાની પરવાનગી આપવી નહિ.

૬. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટમાંથી, એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાનના પરિસર (કમ્પાઉન્ડ)માં અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનના કોઈ ભાગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં, કોઈ નકામી વસ્તુ, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા ફેંકી દેવાની વસ્તુઓ ફેંકવી નહિ અથવા ફેંકવાની પરવાનગી આપવી નહિ.

૭. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યાના પંદર દિવસની અંદર, પ્રમોટરને, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેલ અનામત જામીનગીરીનો અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનમાં પાણી, વીજળી અથવા બીજી કોઈ સેવા આપવાના જોડાણો માટેનો તેમનો (પ્રમોટરનો) હિસ્સો ચૂકવવો.

૮. એપાર્ટમેન્ટ જે હેતુ માટે વેચવામાં આવ્યું હોય તે હેતુ સિવાયના કોઈ હેતુ માટે, એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશકાર બદલવાના કારણે, સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જ, વીમા અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા બીજા જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા નાંખવામાં આવે તેવો બીજા કરવેરામાં થતો વધારો ભોગવવો અને ચૂકવવો.

૯. એલોટીએ આ સમજૂતી હેઠળ પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર તમામ લેણાં સંપૂર્ણપણે ચૂકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એલોટી, એપાર્ટમેન્ટ ભાડે આપી શકશે નહિ, પેટા-ભાડે આપી શકશે નહિ, તેની તબદીલી કરી શકશે નહિ, બીજાના નામે કરી શકશે નહિ અથવા આ સમજૂતી હેઠળના ફાયદા અથવા લાભદાયી બાબતોમાં ભાગ પાડી શકશે નહિ અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં ભાગ પાડી શકશે નહિ.

૧૦. એલોટીએ, સદરહુ મકાન અને તેમાંના એપાર્ટમેન્ટના આરંભ વખતે અને તેના રક્ષણ અને નિભાવ માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવે તેવા વધારા, ફેરફાર અથવા સુધારા વખતે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળના અને સરકારના અને બીજા જાહેર મંડળોના તે સમયના બાંધકામ નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-કાયદાના પાલન અને અમલ માટે, મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા ટોચ મંડળી અથવા ફેડરેશન અપનાવે તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું પાલન કરવું જોઈશે અને તેનો અમલ કરવો જોઈશે. એલોટીએ, મકાનમાંના એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગના સંબંધમાં, મંડળી/લિમિટેડ કંપની/ટોચ મંડળ/ફેડરેશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવેલી તમામ બોલીઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવું જોઈશે અને તેનો અમલ કરવો જોઈશે અને આ સમજૂતીની બોલીઓ અનુસાર વેરા, ખર્ચ અથવા બીજા ખર્ચ પેટે નિયમિતપણે અને સમયસર પોતાના હિસ્સાની ચૂકવણી કરવી.

૧૧. એલોટીએ, સદરહુ મકાન અથવા તેના કોઈ ભાગની સ્થિતિ અને હાલતનું નિરીક્ષણ કરવા અને તેની તપાસ કરવા માટે, પ્રમોટર અને તેના સર્વેયર અને એજન્ટોને, તેમના કારીગરો અને બીજી વ્યક્તિઓ સાથે અથવા તેમના વગર, તમામ વાજબી સમયે તેમાં અથવા તેના પર પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપવી.

૧૨. એલોટીએ, પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગની સ્થિતિ અને હાલતનું નિરીક્ષણ કરવા અને તેની તપાસ કરવા માટે, પ્રમોટર અને તેના સર્વેયર અને એજન્ટોને, તેમના કારીગરો અને બીજી વ્યક્તિઓ સાથે અથવા તેમના વગર, તમામ વાજબી સમયે તેમાં અથવા તેના પર પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપવી.

૧૫. પ્રમોટરને એલોટી પાસેથી આગોતરી રકમ અથવા અનામત તરીકે મળેલી રકમ, સહકારી મંડળી અથવા એસોસિએશન અથવા કંપનીની સ્થાપના માટેની શેર મૂડીને કારણે મળેલી રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદેસરના ચાર્જ પેટે મળેલી રકમના સંબંધમાં પ્રમોટરે અલગ ખાતું નિભાવવું જોઈશે અને તે રકમનો ઉપયોગ, જે હેતુ માટે તે સ્વીકારી હોય તે હેતુ માટે જ કરવો જોઈશે.

૧૬. આ સમજૂતીમાંના કોઈપણ મજકૂરનો અર્થ, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ અથવા સદરહુ પ્લોટ અને મકાન અથવા તેનો કોઈ ભાગ કાયદેસર રીતે બીજાના નામે કરવા, પટે આપવા અથવા કાયદેસર રીતે સોંપવા તરીકે કરવાનું અભિપ્રેત નથી અથવા તેનો તેવો અર્થ કરવો નહિ. અહીં જે એપાર્ટમેન્ટ પોતાને વેચવાનું કબૂલ કરવામાં આવ્યું હોય તે એપાર્ટમેન્ટના સંબંધમાં હોય તે સિવાય એલોટી કોઈ દાવો કરી શકશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લૉબી, સીડી, અગાસી, મનોરંજન માટેની જગ્યાની અહીં ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તબદીલી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે પ્રમોટરની મિલકત ગણાશે.

૧૭. પ્રમોટર ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા બોજો ઊભો કરી શકશે નહિ

પ્રમોટર આ સમજૂતી કરે ત્યાર પછી, તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકી શકશે નહિ અથવા તેના પર બોજો ઊભો કરી શકશે નહિ અને આવી રીતે ગીરો મૂકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજો ઊભો કરવામાં આવે, તો તેવા કિસ્સામાં, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા

કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, આવી રીતે ગીરો મૂકવાના અથવા બોજો ઊભો કરવાના કારણે, જેણે આવું *(એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ) લીધો હોય અથવા લેવાનું કબૂલ કર્યું હોય તેવા એલોટીના હકને અને હિતસંબંધને અસર થશે નહિ.

૧૮. બંધનકર્તા અસર

એલોટી સૌ પ્રથમ પોતાને આ સમજૂતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર ચુકવણીની યોજનામાં નિયત કર્યા પ્રમાણે લેણી થતી ચુકવણીઓ સહિત તમામ અનુસૂચિ સાથે આ સમજૂતી પર સહી કરીને તેની સોંપણી ન કરે અને ત્યાર પછી પ્રમોટર દ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજિસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત ન થાય ત્યાં સુધી, પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આ સમજૂતી મોકલવાથી, પ્રમોટર અથવા એલોટીના પક્ષે કોઈ બંધનકર્તા જવાબદારી ઊભી થતી નથી. એલોટી (એલોટીઓ) પોતાને આ સમજૂતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, આ સમજૂતી કરવામાં અને પ્રમોટરને તે મોકલવામાં અને/અથવા પ્રમોટર દ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજિસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં ચૂક કરે, તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે, એલોટીને તેની ચૂક સુધારી લેવા માટે નોટિસ બજાવવી જોઈશે અને એલોટીને તે નોટિસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચૂક સુધારી લેવામાં ન આવે, તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને બુકિંગ માટેની રકમ સહિત એલોટીએ તેના સંબંધમાં જમા કરેલી તમામ રકમ, કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય એલોટીને પરત કરવી જોઈશે.

૧૯. સમગ્ર સમજૂતી

સમજૂતીની અનુસૂચિઓ અને એનેક્ષરો સહિતની આ સમજૂતી, અહીં જણાવેલા વિષયવસ્તુના સંબંધમાં પક્ષકારો વચ્ચેની સમગ્ર સમજૂતી રચે છે અને યથાપ્રસંગ, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ/મકાનના સંબંધમાં પક્ષકારો વચ્ચેના, લેખિત અથવા મૌખિક, કોઈપણ અને તમામ કરાર, બીજી કોઈ સમજૂતી, ફાળવણી-પત્ર, પત્રવ્યવહાર, ગોઠવણો, હોય તો, તે રદ થાય છે.

૨૦. સુધારો કરવાનો હક

પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ આ સમજૂતીમાં સુધારો કરી શકાશે.

૨૧. આ સમજૂતીની જોગવાઈઓ એલોટીને/ત્યાર પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત

આ કામના પક્ષકારો દ્વારા અને તેમના વચ્ચે સ્પષ્ટપણે સમજૂતી કરીને એવું કબૂલ કરવામાં આવેલ છે કે અહીં જણાવેલી તમામ જોગવાઈઓ અને પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં અહીં નીચે ઊભી થતી જવાબદારીઓ, તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)ને લાગુ પડતી હોવાથી, તબદીલીના કિસ્સામાં, સદરહુ જવાબદારીઓ, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)ના ત્યાર પછીના કોઈ એલોટીઓને તે જ રીતે લાગુ પડશે અને તેમની સામે તે જ રીતે તેનો અમલ કરી શકાશે.

૨૨. પરિવર્તનક્ષમતા (severability)

આ સમજૂતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૨૩. સમજૂતીમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ

આ સમજૂતીમાં જ્યાં પણ એમ નિયત કરવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ, પ્રોજેકટમાંના બીજા એલોટી (એલોટીઓ) સાથે મળીને સહિયારી કોઈ ચુકવણી કરવાની છે, ત્યારે તે ચુકવણી, પ્રોજેક્ટમાંના તમામ (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)ના કુલ ભોંયતળ વિસ્તારના પ્રમાણમાં, (એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)ના ભોંયતળ વિસ્તારને પ્રમાણસર રહેશે.

૨૪. બીજી બાંયધરી

બંને પક્ષકારો કબૂલ કરે છે કે તેઓ, આ સમજૂતીની જોગવાઈઓને અથવા અહીં જણાવેલી કોઈ લેવડદેવડને અસરકારક બનાવવા માટે અથવા અહીં નીચે ઊભા કરેલા અથવા તબદીલ કરેલા અથવા આવી કોઈ લેવડદેવડ અનુસારના કોઈ હકનું સમર્થન કરવા અથવા તેને સંપૂર્ણ કરવા માટે વાજબી રીતે જરૂરી હોય તેવા અહીં સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરી હોય તેવા ખત ઉપરાંતના ખત કરશે, તે અંગે સ્વીકૃતિ આપશે અને બીજા પક્ષકારને તે મોકલશે અને તેવી કામગીરી ઉપરાંતની બીજી કામગીરી કરશે.

૨૫. સમજૂતી કરવાનું સ્થળ

પ્રમોટરની કચેરીમાં અથવા પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે ....માં પરસ્પર કબૂલ કરવામાં તેવા બીજા સ્થળે, પ્રમોટર દ્વારા સમજૂતી પર પોતાની અધિકૃત સહી કરવામાં આવે ત્યારે અને એલોટી અને પ્રમોટર દ્વારા યોગ્ય રીતે સમજૂતી કરવામાં આવે અથવા સમજૂતી કરવાની સાથોસાથ સદરહુ સમજૂતી પેટા-રજિસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજિસ્ટર કરાવવામાં આવે ત્યાર પછી જ આ સમજૂતી સંપૂર્ણ થઈ હોવાનું ગણાશે. આમ, આ સમજૂતી .... ખાતે કરી હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી અને/અથવા પ્રમોટરે, આ સમજૂતી તેમજ દસ્તાવેજ/પટે આપવાનો ખત, રજિસ્ટ્રેશન અધિનિયમથી ઠરાવેલી સમયમર્યાદાની અંદર, રજિસ્ટ્રેશનની યોગ્ય રજિસ્ટ્રેશન કચેરી ખાતે રજૂ કરવા જોઈશે.

૨૭. આ સમજૂતીથી જણાવ્યા પ્રમાણેની, એલોટી અને પ્રમોટર પર બજાવવાની તમામ નોટિસો, એલોટી અથવા પ્રમોટરને, નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલા તેમના સંબંધિત સરનામા પર, પહોંચવાળી રજિસ્ટર ટપાલથી અને જણાવવામાં આવેલા ઈમેઈલ આઈડીથી/ટપાલ કર્યાના દાખલા સાથે મોકલવામાં આવી હોય, તો તે યોગ્ય રીતે બજાવી હોવાનું ગણાશે.

.... એલોટીનું નામ

.... (એલોટીનું સરનામું)/ જણાવવામાં આવેલ ઈમેઈલ આઈડીઃ ....

શ્રી .... પ્રમોટરનું નામ

.... (પ્રમોટરનું સરનામું)/ જણાવવામાં આવેલ ઈમેઈલ આઈડીઃ ....

આ સમજૂતી કરવામાં આવે ત્યાર પછી ઉપરના સરનામામાં થયેલા કોઈ ફેરફારની રજિસ્ટર ટપાલથી એકબીજાને જાણ કરવી એ એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ રહેશે, તેમાં કસૂર થયે, ઉપરના સરનામા પર કરવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહાર અને મોકલવામાં આવેલા પત્રો, પ્રમોટર અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટીને મળ્યા હોવાનું ગણવામાં આવશે.

૨૮. સંયુક્ત એલોટીઓ

સંયુક્ત એલોટીઓ હોય તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, જે એલોટીનું નામ પ્રથમ આપવામાં આવ્યું હોય તે એલોટીને અને તેણે/તેણીએ આપેલા સરનામા પર તમામ પત્રવ્યવહાર કરવા જોઈશે, જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે, તમામ એલોટીઓને યોગ્ય રીતે બજાવેલ હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજિસ્ટ્રેશનઃ- આ સમજૂતીની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજિસ્ટ્રેશનના ચાર્જ એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. તકરારનું નિરાકરણઃ- પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઈશે. પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં, સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર, તે તકરાર .... સત્તામંડળને પુછાણ અર્થે મોકલવી જોઈશે.

૩૧. નિયમનકારી કાયદા

આ સમજૂતી હેઠળના અથવા તેમાંથી ઊભા થતા પક્ષકારોના હક અને જવાબદારીઓનો, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા અનુસાર અર્થ કરવો જોઈશે અને તે અનુસાર તેનો અમલ કરવો જોઈશે અને .... અદાલતો આ સમજૂતી માટેની હકૂમત ધરાવશે.

આની સાક્ષી રૂપે અહીં ઉપરના નામ ધરાવતા સંબંધિત પક્ષકારોએ .... (શહેર / નગરનું નામ) ખાતે, અહીં ઉપર જણાવેલ તારીખે તે તરીકે સહી કરતા પ્રમાણિત કરનાર અધિકારીની હાજરીમાં, વેચાણની આ સમજૂતી પર સહી કરેલ છે.

ઉપરની પ્રથમ અનુસૂચિમાં, સંપૂર્ણ હકની/પટેથી ધારણ કરેલી જમીનની વિગતો અને બીજી તમામ વિગતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

ઉપરની બીજી અનુસૂચિમાં, અહીં જણાવેલા સહિયારા (કોમન) વિસ્તારોના પ્રકાર, પ્રમાણ અને તેની વિગતોનો અને સુવિધાઓનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

અહીં જણાવેલ નામ ધરાવનારે સહી કરી અને સોંપ્યુ.

એલોટીઃ (સંયુક્ત ખરીદનારાઓ સહિત)

(૧) ....

(૨) ....

.... ખાતે .... તારીખે

નીચેના સાક્ષીઓની હાજરીમાંઃ

૧. નામ ....

સહી ....

૨. નામ ....

સહી ....

અહીં ફોટોગ્રાફ લગાડો અને ફોટોગ્રાફ પર સહી કરો.	અહીં ફોટોગ્રાફ લગાડો અને ફોટોગ્રાફ પર સહી કરો.

અહીં જણાવેલ નામ ધરાવનારે સહી કરી અને સોંપ્યુ.

પ્રમોટરઃ

(૧) ....

(અધિકૃત સહી કરનાર) સાક્ષીઓઃ

નામ ....

સહી ....

નામ ....

સહી ....

અહીં ફોટોગ્રાફ લગાડો અને ફોટોગ્રાફ પર સહી કરો.

નોંધ - વ્યક્તિગત કેસમાં, સમજૂતીના પક્ષકારોની નિમણૂકને લક્ષમાં લઈને, બજવણી ખંડો અંગે આખરી નિર્ણય લેવા.

અનુસૂચિ 'ક'

(એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ)નું તથા ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ (લાગુ પડતું હોય તો) તેમજ ચારેય દિશાઓમાંની તેની હદનું વર્ણન આપો

અનુસૂચિ 'ખ'

એપાર્ટમેન્ટના ભોંયતળિયાનો પ્લાન

એનેક્ષર-ક

(એલોટીએ ખરીદવાનું કબૂલ કર્યું હોય તે એપાર્ટમેન્ટના પ્લાન અને વિગતવર્ણનની સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે મંજૂર કર્યા પ્રમાણેની પ્રમાણિત નકલો)

એનેક્ષર-ખ

(સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળે મંજૂર કરેલા પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ)

એનેક્ષર-ગ

(એપાર્ટમેન્ટનું વિગતવર્ણન અને તેમાંની સુવિધાઓ)

હું જણાવું છું કે આ સમજૂતી કર્યેથી, બાનાની જમા રકમ અથવા અરજી ફી પેટે, ઉપર જણાવેલ નામે એલોટી પાસેથી, રૂપિયા ....ની રકમ મળેલ છે.

પ્રમોટર/પ્રમોટરો

નમૂનો 'ક'

[જુઓ નિયમ ૩(૨)]

પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની અરજી

પ્રતિ

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

શ્રીમાન,

આથી, હું/અમે, મારા/અમારા, ... સ્થળ, ... તહેસીલ, ... જિલ્લા, ... રાજ્ય ખાતે ઊભા કરવાના પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન કરી આપવા માટે અરજી કરું છું /કરીએ છીએ.

૧. જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે:–

(૧) અરજદારનો દરજ્જો, વ્યક્તિ / કંપની / માલિકીની પેઢી / મંડળીઓ / ભાગીદારી પેઢી / સક્ષમ સત્તામંડળ છે કે કેમ;

(૨) વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં –

(ક) નામ

(ખ) પિતાનું નામ

(ગ) વ્યવસાય

(ઘ) કાયમી સરનામું

(ચ) ફોટોગ્રાફ

અથવા

પેઢી / મંડળીઓ / ટ્રસ્ટ / કંપની / મર્યાદિત જવાબદારીવાળી ભાગીદારી / સક્ષમ સત્તામંડળના કિસ્સામાં –

(ક) નામ

(ખ) સરનામું

(ગ). રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્રની નકલ

(ઘ) મુખ્ય ઉદ્દેશો

(ચ) સંચાલક મંડળના અધ્યક્ષ / ભાગીદારો / નિયામકો વગેરેનું નામ, ફોટોગ્રાફ અને સરનામું.

(૩) પાન (PAN) નંબર ....;

(૪) અધિનિયમની કલમ ૪ (૨)(૧)(ઘ) મુજબ જે બેંકમાં અથવા શરાફ (બેંકર) પાસે ખાતું નિભાવવામાં આવે તેનું નામ અને સરનામું ....

(૫) અરજદારે ધરાવેલી પ્રોજેક્ટની જમીનની વિગતો ....;

(૬) પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા છેલ્લા પાંચ વર્ષમાં શરૂ કરવામાં આવેલ, પૂરા થઇ ગયેલા અથવા યથાપ્રસંગ, વિકાસ હેઠળના પ્રોજેક્ટની, સદરહુ પ્રોજેક્ટની વર્તમાન સ્થિતિ, તેને પૂરો કરવામાં થયેલ કોઇ વિલંબની સંક્ષિપ્ત વિગતો, બાકી રહેલ કેસની વિગતો, જમીનના પ્રકાર અને બાકી રહેતી ચુકવણીની વિગતો વગેરે ....;

(૭) બાહ્ય વિકાસ કાર્યો ચાલુ કરનાર એજન્સી .... સ્થાનિક સત્તામંડળ / વ્યક્તિગત વિકાસ;

(૮) તારીખ .... ના, ...ની તરફેણમાં કાઢેલા .... નંબર ધરાવતા, નિયમ ૩ના પેટા–નિયમ (૩) પ્રમાણે ગણતરી કરેલ રૂ ..../– ની રકમના ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) ફી;

(૯) અરજદાર પૂરી પાડવા ઇચ્છે તેવી અન્ય કોઇપણ માહિતી.

૨. મેં/અમે નીચે જણાવેલ દસ્તાવેજો ત્રણ નકલોમાં બીડેલ છે:-

(૧) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ના પાન (PAN) કાર્ડની પ્રમાણિત નકલ;

(૨) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)નું અગાઉના નાણાકીય વર્ષનું ઓડિટ કરેલું સરવૈયું અને પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ના અગાઉના ત્રણ વર્ષ માટેના આવકવેરા પત્રકો;

(૩) વિકાસ કરવા ધાર્યું હોય, તે જમીન અન્ય વ્યક્તિની માલિકીની હોય, તો તેવી જમીન પર પ્રમોટર (પ્રવર્તક)માલિકી હક દર્શાવતા કાનૂની માલિકી હક ખતની તેમજ આવા માલિકી હકને પ્રમાણિત કરતા કાયદા માન્ય દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલ;

(૪) જે જમીન ઉપર વિકાસ કરવા ધાર્યું હોય, તેવી જમીનમાંના અથવા તેના ઉપરના કોઇ પક્ષકારના કોઇ હક, માલિકી હક, હિતસંબંધ અથવા નામની વિગતો સહિતની તે જમીન પરના બોજાની વિગતો;

(૫) પ્રમોટર (પ્રવર્તક), વિકાસ કરવા ધાર્યું હોય તે જમીનના માલિક ન હોય, ત્યારે પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અને આવા માલિક વચ્ચે કરવામાં આવેલા જોડાણ કરાર, વિકાસ કરાર, સંયુક્ત વિકાસ કરાર અથવા યથાપ્રસંગ, અન્ય કોઇ કરારની નકલ સહિત માલિકની સંમતિની વિગતો અને વિકાસ કરવા ધાર્યું હોય, તે જમીન પરના આવા માલિકના માલિકી હક દર્શાવતા માલિકી હકની અને બીજા દસ્તાવેજોની નકલો;

(૬) અરજીમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટ માટે લાગુ પડે તેવા કાયદા અનુસાર સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલી મંજૂરીની અને કામ શરૂ કર્યા અંગેના પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ અને પ્રોજેક્ટનો વિકાસ તબક્કાવાર કરવા ધાર્યું હોય, ત્યારે આવા દરેક તબક્કા માટે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલી મંજૂરીની અને કામ શરૂ કર્યા અંગેના પ્રમાણપત્રની પ્રમાણિત નકલ;

(૭) સૂચિત પ્રોજેક્ટ અથવા તેના તબક્કાના મંજૂર થયેલા પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન અને વિગતવર્ણન તથા સક્ષમ સત્તામંડળે મંજૂર કર્યા પ્રમાણેનો સંપૂર્ણ પ્રોજેક્ટ;

(૮) સૂચિત પ્રોજેક્ટમાં કરવાના વિકાસ કામોની પ્રોજેક્ટ અને અગ્નિશમન સુવિધા, પીવાના પાણીની સુવિધા, સ્થળ તત્કાલ ખાલી કરાવવાની સેવા, પુન:પ્રાપ્ય ઊર્જાનો ઉપયોગ વગેરે સહિતની તેમાં પૂરી પાડવાની સૂચિત સુવિધા;

(૯) પ્રોજેક્ટના સીમાબિંદુ (એન્ડ પોઇન્ટ)ના અક્ષાંશ અને રેખાંશ સહિતની, પ્રોજેક્ટ માટે આપવામાં આવેલી જમીનના તેની હદો સાથેના સ્પષ્ટ સીમાંકન સાથેની પ્રોજેક્ટના સ્થળની વિગતો;

(૧૦) એલોટી પાસેથી સહી કરાવવાની હોય તેવા ફાળવણી પત્ર, વેચાણ માટેના કરાર અને માલિકીફેર ખતના પ્રોફોર્મા;

(૧૧) પ્રોજેક્ટ (પરિપયોજનામાં)માં વેચાણ માટેના એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ)ની સંખ્યા, પ્રકાર અને ભોંયતળિયાનું ક્ષેત્રફળ તેમજ ફક્ત રવેશ (બાલ્કની) અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ ફક્ત ખુલ્લી અગાસીના ક્ષેત્રફળની વિગતો;

(૧૨) પ્રોજેક્ટમાં વેચાણ માટેના ગેરેજની સંખ્યા અને તેના ક્ષેત્રફળની વિગતો;

(૧૩) સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટમાં ઉપલભ્ય ખુલ્લા પાર્કિંગ માટેના વિસ્તારોની સંખ્યાની વિગતો;

(૧૪) સૂચિત પ્રોજેક્ટ માટે, સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ હોય, તો તેના નામ અને સરનામાં;

(૧૫) કોન્ટ્રાક્ટર, આર્કિટેક્ટ (સ્થપતિ), સ્ટ્રકચરલ એન્જિનિયર (સંરચના ઇજનેર), હોય તો તેના અને સૂચિત પ્રોજેક્ટના વિકાસ સાથે સંબંધિત બીજી વ્યક્તિઓના નામ અને સરનામાં સહિતની વિગતો;

(૧૬) નમૂના 'ખ' મુજબ એકરારનામું.

3. હું/અમે જાહેર કરીએ છીએ કે અહીં આપેલ વિગતો મારી/અમારી સંપૂર્ણ જાણકારી અને માન્યતા મુજબ સાચી છે.

તારીખ:

સ્થળ:

આપનો વિશ્વાસુ,

અરજદાર(અરજદારો)ની સહી અને સીલ

નમૂનો "ખ"

[જુઓ નિયમ ૩(૪)]

પ્રમોટર (પ્રવર્તક) અથવા પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ વ્યક્તિ દ્વારા સહી કરેલ તથા સોગંદનામા દ્વારા સમર્થન આપેલ એકરાર

સોગંદનામું સહ એકરાર

સૂચિત પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર (પ્રવર્તક) શ્રીમાન/કુ. ....સૂચિત પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા તેના/તેમના/તેઓના...............તારીખના અધિકાર-પત્રથી યોગ્ય રીતે અધિકૃત કરેલ.....................નું સોગંદનામું સહ એકરાર.

હું, ..., સૂચિત પ્રોજેક્ટનો પ્રમોટર (પ્રવર્તક) / સૂચિત પ્રોજેક્ટના પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા યોગ્ય રીતે અધિકૃત કરવામાં આવેલ................, આથી, નીચે જણાવ્યા પ્રમાણે, સોગંદપૂર્વક, જાહેર કરુ છું, બાંયધરી આપુ છું અને જણાવું છું:

૧. હું / પ્રમોટર (પ્રવર્તક), પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા ધાર્યું છે તે જમીનનો કાનૂની મલિકીહક ધરાવું છું/ ધરાવીએ છીએ.

અથવા

................................, જે જમીન પર સૂચિત પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવાનો હોય તે જમીનનો કાનૂની મલિકીહક ધરાવે છે.

અને

સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે આવા માલિક અને પ્રમોટર (પ્રવર્તક) વચ્ચે કરવામાં આવેલ સમજૂતીની પ્રમાણિત નકલ સહિત આવી જમીનના માલિકીહકના કાયદા-માન્ય પ્રમાણીકરણની નકલ આ સાથે બીડવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીન તમામ પ્રકારના બોજાથી મુક્ત છે.

અથવા

આવી જમીનમાંના અથવા તેના ઉપરના કોઈ પક્ષકારના કોઈ હક, માલિકી હક, હિંતસંબંધ અથવા તેના નામની વિગતો સહિત બોજાની વિગતો ....;

૩. મારા / પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા જે સમયની અંદર પ્રોજેક્ટ પૂરો કરવાનો હોય તે સમયગાળો .... છે.

૪. મેં/ પ્રમોટરે, એલોટી પાસેથી, સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટ માટે વખતોવખત મેળવેલી રકમના સિત્તેર ટકા જેટલી રકમ, બાંધકામ ખર્ચ અને જમીનના ખર્ચને આવરી લેવા માટે, અનુસૂચિત બેંકમાં નિભાવવાના અલગ ખાતામાં જમા કરવી જોઇશે અને ફક્ત તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવો જોઇશે.

૫. પ્રોજેક્ટના ખર્ચને આવરી લેવા માટે, પૂરા થયેલા પ્રોજેક્ટની ટકાવારીના પ્રમાણમાં, અલગ ખાતામાંથી રકમ ઉપાડવી જોઇશે.

૬. અલગ ખાતામાંની રકમ, એન્જિનિયર, આર્કિટેક્ટ અને વ્યાવસાયિક ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા એ બાબત પ્રમાણિત કર્યા પછી જ ઉપાડવી જોઇશે કે તે રકમ પૂરા થયેલા પ્રોજેક્ટની ટકાવારીના પ્રમાણમાં જ ઉપાડવામાં આવી છે.

૭. મારે / પ્રમોટર (પ્રવર્તક)-એ દરેક નાણાકીય વર્ષ પૂરું થયાના છ મહિનાની અંદર, વ્યાવસાયિક ચાર્ટડ અકાઉન્ટન્ટ દ્વારા હિસાબનું ઓડિટ કરાવવું જોઇશે અને આવા ચાર્ટડ અકાઉન્ટન્ટ દ્વારા યોગ્ય રીતે પ્રમાણિત કરેલું અને સહી કરેલું હિસાબનું પત્રક રજૂ કરવું જોઇશે અને ઓડિટ દરમિયાન એ બાબતની ખરાઇ કરવી જોઇશે કે ચોક્કસ પ્રોજેક્ટ માટે વસૂલ કરવામાં આવેલી રકમનો ઉપયોગ તે પ્રોજેક્ટ માટે જ કરવામાં આવેલ છે અને પૂરા થયેલા પ્રોજેક્ટની ટકાવારીના પ્રમાણનું પાલન કરીને જ રકમ ઉપાડવામાં આવી છે.

૮. મારે / પ્રમોટર (પ્રવર્તક)-એ, સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી, બાકી રહેતી તમામ મંજૂરી સમયસર લેવી જોઇશે.

૯. મેં / પ્રમોટર (પ્રવર્તકે), અધિનિયમ હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિમયોથી ઠરાવ્યા પ્રમાણેના આવા અન્ય દસ્તાવેજો રજૂ કરેલ છે.

સોગંદનામું કરનાર

ખરાઇ

અહીં ઉપર આપેલી, મારા સોગંદનામા સહ એકરારની વિગતો સાચી અને મેં ખરી છે અને તેમાં કોઇ જ મહત્વની બાબત છુપાવી નથી.

.... મહિનાના .... દિવસે .... સ્થળે મેં ખરાઇ કરી છે.

સોગંદનામું કરનાર

નમૂનો "ગ"

[જુઓ નિયમ ૬(૧)]

પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)પ્રમાણપત્ર

આ રજિસ્ટ્રેશન, અધિનિયમની કલમ ૫ હેઠળ, પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)નંબર .... હેઠળ, નીચેના પ્રોજેક્ટ માટે કરી આપવામાં આવેલ છે :

....

(પ્રોજેક્ટના સરનામા સાથે પ્રોજેક્ટની વિગતો નિર્દિષ્ટ કરવી);

૧. (વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં) શ્રીમાન / શ્રીમતી .... ના પુત્ર શ્રીમાન / કુમારી .... તહેસીલ .... જિલ્લો .... રાજ્ય .... ;

અથવા

(પેઢી / મંડળી/ કંપની/ સક્ષમ સત્તામંડળના કિસ્સામાં) ...., ... ખાતે તેઓની રજિસ્ટર થયેલી કચેરી / ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ ધરાવનાર પેઢી / મંડળી / કંપની / સક્ષમ સત્તામંડળ.........................

૨. આ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)નીચેની શરતોને અધીન રહીને કરી આપવામાં આવે છે:-

(૧) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)-એ, 'એનેક્ષર ક' માં દર્શાવ્યા પ્રમાણે, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) સાથે વેચાણ માટેની સમજૂતી કરવી જોઇશે;

(૨) પ્રમોટરે (પ્રવર્તકે), કલમ ૧૭ અનુસાર, એપાર્ટમેન્ટ અથવા સહિયારા(કોમન) વિસ્તારનું, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ના એસોસિએશનની તરફેણમાં, માલિકીફેર ખત કરવું જોઇશે અને તેનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવવું જોઇશે;

(૩) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)-એ, કલમ ૪ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (૧)ના પેટા-ખંડ (ઘ) અનુસાર, પોતાને મળેલી રકમના સિત્તેર ટકા જેટલી રકમ, બાંધકામ ખર્ચ અને જમીનના ખર્ચને આવરી લેવા માટે, અનુસૂચિત બેંકમાં નિભાવવાના અલગ ખાતામાં જમા કરાવવી જોઇશે અને તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવો જોઇશે.

(૪) અધિનિયમના નિયમ ૭ સાથે વાંચતાં, કલમ ૬ અનુસાર સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ દ્વારા રજિસ્ટ્રેશન તાજું કરવામાં આવે તે સિવાય, રજિસ્ટ્રેશન,.............. વર્ષથી શરૂ થતી અને ....થી પૂરી થતી.............વર્ષની મુદત સુધી માન્ય રહેશે;

(૫) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)-એ, અધિનિયમની અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓનું પાલન કરવું જોઇશે;

(૬) પ્રમોટર (પ્રવર્તક), જે વિસ્તારમાં પ્રોજેક્ટ વિકાસ હેઠળ હોય તેવા વિસ્તારમાં તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઇપણ કાયદાની જોગવાઇઓનો ભંગ કરી શકશે નહિ.

૩. ઉપર જણાવેલ શરતોનું પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા પાલન ન કરવામાં આવે, તો નિયમનકારી સત્તામંડળ, અધિનિયમ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અનુસાર, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ની સામે, અહીં કરી આપવામાં આવેલા રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)રદ કરવા સહિત, જરૂરી પગલાં લઈ શકે છે.

તારીખ:

સ્થળ:

અધિકૃત અધિકારીની સહી અને સીલ

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

નમૂનો 'ઘ'

[જુઓ નિયમ ૬(૨), નિયમ ૭, નિયમ ૮]

પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)માટેની અરજી નામંજૂર કરવાની / પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશનની મુદત લંબાવવા માટેની અરજી નામંજૂર કરવાની / પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)રદ કરવાની જાણ કરવા બાબત

પ્રેષક:

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ,

....

....

પ્રતિ,

....

....

અરજી / રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)નંબર.: ....

તારીખ: ....

આથી, આપને જાણ કરવામાં આવે છે કે નીચેના કારણસર આપના પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

અથવા

આથી, આપને જાણ કરવામાં આવે છે કે નીચેના કારણસર આપના પ્રોજેક્ટની મુદત લંબાવવા માટેની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

અથવા

આથી, આપને જાણ કરવામાં આવે છે કે નીચેના કારણસર આપના પ્રોજેક્ટનું મંજૂર કરવામાં આવેલું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરવામાં આવે છે.

કારણો જણાવવા: ....

સ્થળ:

તારીખ:

અધિકૃત અધિકારીની સહી અને સીલ

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

નમૂનો 'ચ'

[જુઓ નિયમ ૭(૧)]

પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની મુદત લંબાવવા બાબત

પ્રેષક:

....

....

....

પ્રતિ,

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ,

....

....

શ્રીમાન,

હું/અમે, આથી, નીચે દર્શાવેલ પ્રોજેક્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)તાજું કરાવવા માટે અરજી કરું છું/કરીએ છીએ.

.... નંબર ધરાવતા પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન(નોંધણી) પ્રમાણપત્રથી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે રજિસ્ટર (નોંધણી) કરાવેલ,... ... ... જેની મુદત ....ના રોજ પૂરી થાય છે.

ફરમાવ્યા પ્રમાણે, હું/અમે, નીચેના દસ્તાવેજો અને માહિતી રજૂ કરું છું/ કરીએ છીએ.

(૧) નિયમ ૭ના પેટા–નિયમ (૨) હેઠળ જોગવાઇ કર્યા પ્રમાણે મુદત લંબાવવા માટેની ફી પેટે........... બેંકનો......................... ની તરફેણમાં કાઢેલો ....રકમનો .... તારીખનો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ નંબર...............;

(૨) આજની તારીખ સુધી કરવામાં આવેલા વિકાસ કાર્યનો તબક્કો દર્શાવતો પ્રમાણિત થયેલો પ્રોજેક્ટ (યોજના);

(૩) પ્રોજેક્ટના વિકાસ કાર્યનો તબક્કો દર્શાવતી સ્પષ્ટીકરણ નોંધ અને રજિસ્ટ્રેશન માટે અરજી કરતી વખતે, નમૂના 'ખ'માં રજૂ કરેલ એકરારપત્રમાં દર્શાવેલ સમયગાળામાં પ્રોજેક્ટ (યોજના)નું વિકાસ કાર્ય પૂર્ણ ન કરી શકવાના કારણો.......................................;

(૪) સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલી પરવાનગી/મંજૂરીની પ્રમાણિત નકલ, જે (પરવાનગી) નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે જે મુદત માટે રજિસ્ટ્રેશન લંબાવવાની માંગણી કરી હોય તે મુદત કરતાં વધુ મુદત માટે માન્ય હોય છે;

(૫) અસલ પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્ર; અને

(૬) વિનિયમોથી નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી અન્ય માહિતી.

સ્થળ:

તારીખ:

આપનો વિશ્વાસુ,

અરજદાર(અરજદારો)ની સહી અને સીલ.

નમૂનો 'છ'

[જુઓ નિયમ ૭(૨)]

પ્રોજેક્ટના રજિસ્ટ્રેશનની મુદત લંબાવવા માટેનું પ્રમાણપત્ર

સન ....ના પ્રોજેક્ટ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્ર નં..................થી, નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે, રજિસ્ટર કરાવેલા નીચેના પ્રોજેક્ટ માટે, અધિનિયમની કલમ ૬ હેઠળ આં રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની મુદત લંબાવી આપવામાં આવે છે:

....

....

૧. (વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં) શ્રીમાન / શ્રીમતી .... ના પુત્ર શ્રીમાન / કુમારી .... તહેસીલ .... જિલ્લો .... રાજ્ય .... ;

અથવા

(પેઢી / મંડળી / કંપની / સક્ષમ સત્તામંડળના કિસ્સામાં) ...., ... ખાતે તેઓની રજિસ્ટર થયેલી કચેરી / ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ ધરાવનાર પેઢી/ મંડળી / કંપની / સક્ષમ સત્તામંડળ.........................

૨. નીચેની શરતોને અધીન રહીને, આ રજિસ્ટ્રેશન તાજું કરી આપવામાં આવે છે:-

(૧) પ્રમોટરે (પ્રવર્તકે), કલમ ૧૭ અનુસાર, એપાર્ટમેન્ટ અથવા સહિયારા(કોમન) વિસ્તારનું, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) અથવા યથાપ્રસંગ, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર)ના એસોસિએશનની તરફેણમાં, માલિકીફેર ખત કરવું જોઇશે અને તેનું રજિસ્ટ્રેશન કરાવવું જોઇશે;

(૨) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)-એ, કલમ ૪ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (૧)ના પેટા-ખંડ (ઘ) અનુસાર, પોતાને મળેલી રકમના સિત્તેર ટકા જેટલી રકમ, બાંધકામ ખર્ચ અને જમીનના ખર્ચને આવરી લેવા માટે, અનુસૂચિત બેંકમાં નિભાવવાના અલગ ખાતામાં જમા કરાવવી જોઇશે અને તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવો જોઇશે.

(૩) અધિનિયમના નિયમ ૭ સાથે વાંચતાં, કલમ ૬ અનુસાર સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ દ્વારા રજિસ્ટ્રેશન તાજું કરવામાં આવે તે સિવાય, રજિસ્ટ્રેશન............. વર્ષથી શરૂ થતી અને...............થી પૂરી થતી.............વર્ષની મુદત સુધી માન્ય રહેશે;

(૪) પ્રમોટર (પ્રવર્તક)-એ, અધિનિયમની અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓનું પાલન કરવું જોઇશે;

(૫) પ્રમોટર (પ્રવર્તક), જે વિસ્તારમાં પ્રોજેક્ટ વિકાસ હેઠળ હોય તેવા વિસ્તારમાં તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઇપણ કાયદાની જોગવાઇઓનો ભંગ કરી શકશે નહિ.

(૬) ઉપર જણાવેલ શરતોનું પ્રમોટર (પ્રવર્તક) દ્વારા પાલન ન કરવામાં આવે, તો નિયમનકારી સત્તામંડળ, અધિનિયમ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અનુસાર, પ્રમોટર (પ્રવર્તક)ની સામે, અહીં કરી આપવામાં આવેલા રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)રદ કરવા સહિત, જરૂરી પગલાં લઇ શકે છે.

તારીખ:
સ્થળ:

અધિકૃત અધિકારીની સહી અને સીલ
સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

નમૂનો 'જ'

[જુઓ નિયમ ૧૦(૧)]

સ્થાવર મિલકત એજન્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની અરજી

પ્રતિ,

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

....

....

શ્રીમાન,

હું/અમે, અધિનિયમ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અનુસાર .... રાજ્યમાં, રજિસ્ટર (નોંધણી) થયેલ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટમાંના, કોઇપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતના વેચાણ અથવા ખરીદીને સરળ બનાવવા માટે, સ્થાવર મિલકત એજન્ટ તરીકે રજિસ્ટ્રેશન કરી આપવાની અરજી કરું છું / કરીએ છીએ.

૧. (વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં) શ્રીમાન/શ્રીમતી ....ના પુત્ર શ્રીમાન/કુમારી .... તહેસીલ .... જિલ્લો .... રાજ્ય ....;

અથવા

(પેઢી / મંડળી / કંપનીના કિસ્સામાં) .... ખાતે પોતાની રજિસ્ટર થયેલી (નોંધણી કરેલ) કચેરી / ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ ધરાવતી પેઢી / મંડળી / કંપની ....

૨. જરૂરી વિગતો નીચે મુજબ છે:–

(૧) અરજદારનો હોદ્દો, વ્યક્તિ / કંપની / માલિકી પેઢી / મંડળીઓ / ભાગીદારી પેઢી / મર્યાદિત જવાબદારીવાળી ભાગીદારી;

(૨) વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં –

(ક) નામ

(ખ) પિતાનું નામ

(ગ) વ્યવસાય

(ઘ) કાયમી સરનામુ

(ચ) ફોટોગ્રાફ

અથવા

પેઢી / મંડળીઓ / કંપનીઓના કિસ્સામાં–

(ક) નામ

(ખ) સરનામું

(ગ) રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્રની નકલ

(ઘ) મુખ્ય પ્રવૃત્તિઓ

(ચ) ભાગીદારો / ડિરેક્ટરો વગેરેના નામ, ફોટોગ્રાફ અને સરનામાં.

(૩) અરજી કર્યાના અગાઉના ત્રણ નાણાકીય વર્ષ માટેનાં આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઇઓ હેઠળ રજૂ કરેલ આવકવેરા પત્રકો અથવા અરજદારને, આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઇઓ હેઠળ પત્રકો રજૂ કરવામાંથી મુક્તિ આપવામાં આવેલ હોય, તો અરજી કર્યાના અગાઉના કોઇપણ ત્રણ વર્ષ માટેનો આ મતલબનો એકરાર.

(૪) પેટા-કાયદાઓ, કંપનીના ઉદ્દેશપત્ર (મેમોરન્ડમ ઓફ એસોસિએશન) અથવા યથાપ્રસંગ, કંપનીના ધારાધોરણો (આર્ટિકલ્સ ઓફ એસોસિએશન), વગેરે સહિત રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની વિગતો;

(૫) વ્યાપારના સ્થળના સરનામાની પ્રમાણિત નકલ;

(૬) અન્ય કોઇપણ રાજ્ય અથવા સંઘપ્રદેશમાં કરેલ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની વિગતો;

(૭) અરજદાર આપવા માગતો હોય તેવી અન્ય કોઇ માહિતી.

૩. મેં/ અમે, આ સાથે નીચે દર્શાવેલ દસ્તાવેજો બીડેલ છે:-

(૧) નિયમ ૧૦ના પેટા-નિયમ (૨) અનુસાર, રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) ફી પેટે, ...બેંકનો ....ની તરફેણમાં કાઢેલો...................... રકમનો ....તારીખનો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ નંબર.......................;

(૨) અગાઉના ત્રણ વર્ષનું આવકવેરા પત્રક અથવા યથાપ્રસંગ, એકરાર;

(૩) સ્થાવર મિલકત એજન્ટના પાન (P A N) કાર્ડની પ્રમાણિત નકલ; અને

(૪) લાગુ પડતુ હોય, તો અન્ય કોઇપણ રાજ્ય અથવા સંઘરાજ્ય ક્ષેત્રના સ્થાવર મિલકત એજન્ટ તરીકેના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની પ્રમાણિત નકલ;

૪. હું / અમે, આથી ગંભીરતાપૂર્વક જણાવું છું અને જાહેર કરું છું કે અહીં આપેલી વિગતો મારી / અમારી જાણકારી અને માન્યતા મુજબ સાચી અને ખરી છે.

તારીખ:
સ્થળ:

આપનો વિશ્વાસુ,
અરજદાર(અરજદારો)ની સહી અને સીલ

નમૂનો 'ઝ'

[જુઓ નિયમ ૧૧(૧)]

સ્થાવર મિલકત એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્ર

૧. અધિનિયમ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અનુસાર, રજિસ્ટર (નોંધણી) થયેલ સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટમાંના, કોઇપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતના વેચાણ અથવા ખરીદીને સરળ બનાવવા માટે, સ્થાવર મિલકત એજન્ટ તરીકે કાર્ય કરવા,

(વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં) શ્રીમાન / શ્રીમતી ....ના પુત્ર શ્રીમાન / કુમારી............................., તહેસીલ .... જિલ્લો .... રાજ્ય ....-ને ;

અથવા

(પેઢી / મંડળી / કંપની-ના કિસ્સામાં) .... ખાતે પોતાની રજિસ્ટર થયેલી કચેરી / ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ ધરાવતી પેઢી / મંડળી / કંપની ....-ને

રજિસ્ટર પ્રમાણપત્ર નંબર ....થી અધિનિયમની કલમ ૯ હેઠળ આ રજિસ્ટ્રેશન કરી આપવામાં આવે છે.

૨. આ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) નીચેની શરતોને અધીન રહી કરી આપવામાં આવે છેઃ-

(૧) સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, આવશ્યક હોય પણ નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે રજિસ્ટર (નોંધણી) કરાવેલ ન હોય તેવા સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટ અથવા તેના ભાગમાંના કોઇપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતના વેચાણ અથવા ખરીદીને સરળ બનાવવા માટે કાર્ય કરવું જોઇશે.

(૨) સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, નિયમ ૧૪માં જોગવાઇ કર્યા પ્રમાણે, હિસાબના ચોપડા, રકર્ડ અને દસ્તાવેજો નિભાવવા જોઇશે અને તેની જાળવણી કરવી જોઇશે;

(૩) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, કલમ ૧૦ના ખંડ (ગ)માં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણે, કોઇપણ પ્રકારની અનુચિત વેપાર-પ્રથામાં પોતાની જાતને સંડોવવી જોઇશે નહિ;

(૪) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) અને પ્રમોટર (પ્રવર્તક) કોઇપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતનું બુકિંગ કરાવતી વખતે અને તેનું વેચાણ કરતી વખતે તેમના સંબંધિત હકોનો ઉપયોગ કરી શકે અને સંબંધિત જવાબદારીઓ અદા કરી શકે તે માટે સહાય કરવી જોઇશે;

(૫) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, અધિનિયમની અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોનું જોગવાઇઓનું પાલન કરવું જોઇશે;

(૬) સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, જે વિસ્તારમાં પ્રોજેક્ટ વિકાસ હેઠળ હોય તેવા વિસ્તારમાં તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઇપણ કાયદાની જોગવાઇઓનો ભંગ કરવો જોઇશે નહિ;

(૭) સ્થાવર મિલકત એજન્ટ, નિયમનકારી સત્તામંડળ વિનિયમોમાંથી નિર્દિષ્ટ કરે તેવા અન્ય કાર્યો કરવા જોઇશે;

૩. રજિસ્ટ્રેશન, અધિનિયમની અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ અનુસાર, નિયમનકારી સત્તામંડળ રજિસ્ટ્રેશન તાજું કરે તે સિવાય, ... વર્ષથી શરૂ થતા અને.................. વર્ષથી પૂરા થતા પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે માન્ય રહેશે.

૪. સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ દ્વારા ઉપર જણાવેલ શરતોનું પાલન ન કરવામાં આવે, તો નિયમનકારી સત્તામંડળ, અધિનિયમ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અનુસાર, સ્થાવર મિલકતના એજન્ટની સામે, અહીં કરી આપવામાં આવેલ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરવા સહિત જરૂરી પગલાં લઇ શકશે.

તારીખ:
સ્થળ:

અધિકૃત અધિકારીની સહી અને સીલ
સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

નમૂનો 'ટ'

[જુઓ નિયમ ૧૧(૨), ૧૨(૪), ૧૩]

સ્થાવર મિલકત એજન્ટના રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)માટેની અરજી નામંજૂર કરવાની / સ્થાવર મિલકત એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરી આપવા માટેની અરજી નામંજૂર કરવાની / સ્થાવર મિલકત એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરવાની જાણ કરવા બાબત

પ્રેષક:

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ,

....

....

પ્રતિ,

....

....

અરજી / રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)નંબર.: ....

તારીખ: ....

આથી, આપને જાણ કરવામાં આવે છે કે નીચેના કારણસર સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ તરીકે રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) માટેની આપની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

અથવા

આથી, આપને જાણ કરવામાં આવે છે કે નીચેના કારણસર આપની સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ તરીકેનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)તાજું કરાવવા માટેની આપની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

અથવા

આથી, આપને જાણ કરવામાં આવે છે કે સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ તરીકે કરવામાં આવેલ આપનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરવામાં આવે છે.

કારણો જણાવવા..

સ્થળ:

તારીખ:

અધિકૃત અધિકારીની સહી અને સીલ

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

નમૂનો 'ઠ'

[જુઓ નિયમ ૧૨(૧)]

સ્થાવર મિલકતના એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરી આપવા માટે અરજી કરવા બાબત

પ્રેષક:

....

....

....

પ્રતિ,

સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ,

....

....

....

શ્રીમાન,

હું /અમે, મારું /અમારું, તારીખ ... ... ના રોજ પૂરું થતું સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ તરીકેનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્ર નંબર ...., તાજું કરવા માટે અરજી કરું છું / કરીએ છીએ..

હું / અમે, ફરમાવ્યા પ્રમાણે, નીચે જણાવેલ દસ્તાવેજો અને માહિતી રજૂ કરું છું / કરીએ છીએ:–

(૧) રજિસ્ટ્રેશન તાજું કરવાની ફી પેટે...................... બેંકનો ....ની તરફેણમાં કાઢેલો રકમનો........................ .... તારીખનો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ નંબર ....;

(૨) અસલ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્ર; અને

(૩) અરજદારનો હોદ્દો, વ્યક્તિ / કંપની / માલિકી પેઢી / મંડળીઓ / ભાગીદારી પેઢી / મર્યાદિત જવાબદારીવાળી ભાગીદારી;

(૪) વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં –

(ક) નામ

(ખ) પિતાનું નામ

(ગ) વ્યવસાય

(ઘ) કાયમી સરનામું

(ચ) ફોટોગ્રાફ

અથવા

પેઢી / મંડળીઓ / કંપનીઓના કિસ્સામાં–

(ક) નામ

(ખ) સરનામું

(ગ) રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્રની નકલ

(ઘ) મુખ્ય પ્રવૃત્તિઓ

(ચ) ભાગીદારો / ડિરેક્ટરો વગેરેના નામ, ફોટોગ્રાફ અને સરનામાં.

(૫) અરજી કર્યાના અગાઉના ત્રણ નાણાકીય વર્ષ માટેનાં આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઇઓ હેઠળ રજૂ કરેલ આવકવેરા પત્રકો અથવા અરજદારને, આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઇઓ હેઠળ પત્રકો રજૂ કરવામાંથી મુક્તિ આપવામાં આવેલ હોય, તો અરજી કર્યાના અગાઉના કોઇપણ ત્રણ વર્ષ માટેનો આ મતલબનો એકરાર.

(૬) પેટા–કાયદાઓ, કંપનીના ઉદ્દેશપત્ર (મેમોરન્ડમ ઓફ એસોસિએશન) અથવા યથાપ્રસંગ, કંપનીના ધારાધોરણો (આર્ટિકલ્સ ઓફ એસોસિએશન), વગેરે સહિત રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની વિગતો;

(૭) વ્યાપારના સ્થળના સરનામાની પ્રમાણિત નકલ;

(૮) અન્ય કોઇપણ રાજ્ય અથવા સંઘપ્રદેશમાં કરેલ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી)ની વિગતો;

(૯) વિનિયમોથી નિર્દિષ્ટ કરેલી અન્ય કોઇ માહિતી.

તારીખ:

સ્થળ:

આપનો વિશ્વાસુ,

અરજદાર (અરજદારો)ની સહી અને સીલ

નમૂનો 'ડ'

[જુઓ નિયમ ૧૨(૪)]

સ્થાવર મિલકતના એજન્ટનું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) તાજું કરવા બાબત

૧. (વ્યક્તિ હોવાના કિસ્સામાં) શ્રીમાન / શ્રીમતી ....ના પુત્ર શ્રીમાન / કુમારી............................, તહેસીલ .... જિલ્લો .... રાજ્ય ....–ને ;

અથવા

(પેઢી / મંડળી / કંપની–ના કિસ્સામાં) .... ખાતે પોતાની રજિસ્ટરથયેલી કચેરી / ધંધાનું મુખ્ય સ્થળ ધરાવતી પેઢી / મંડળી / કંપની .... ને

- સન............નું રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) પ્રમાણપત્ર નંબર......................,આ અધિનિયમની કલમ ૯ હેઠળ તાજું કરી આપવામાં આવે છે.

૨. આ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) નીચેની શરતોને અધીન રહીને તાજું કરી આપવામાં આવે છે:–

(૧) સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, આવશ્યક હોય પણ નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે રજિસ્ટર (નોંધણી) કરાવેલ ન હોય તેવા સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટ અથવા તેના ભાગમાંના કોઇપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારત વેચાણ અથવા ખરીદીને સરળ બનાવવા માટે કાર્ય કરવું જોઇશે.

(૨) સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, નિયમ ૧૪માં જોગવાઇ કર્યા પ્રમાણે, હિસાબના ચોપડા, રેકર્ડ અને દસ્તાવેજો નિભાવવા જોઇશે અને તેની જાળવણી કરવી જોઇશે;

(૩) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, કલમ ૧૦ના ખંડ (ગ)માં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણે, કોઇપણ પ્રકારની અનુચિત વેપાર–પ્રથામાં પોતાની જાતને સંડોવવી જોઇશે નહિ;

(૪) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, કોઇપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતનું બુકિંગ કરાવતી વખતે, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) જેના માટે હકદાર હોય તેવા તમામ દસ્તાવેજોનો કબજો ધરાવવાનું સરળ બનાવવું જોઇશે.

(૫) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, એલોટી (હિસ્સો મેળવનાર) અને પ્રમોટર (પ્રવર્તક) કોઇપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ઇમારતનું બુકિંગ કરાવતી વખતે અને તેનું વેચાણ કરતી વખતે તેમના સંબંધિત હકોનો ઉપયોગ કરી શકે અને સંબંધિત જવાબદારીઓ અદા કરી શકે તે માટે સહાય કરવી જોઇશે;

(૬) સ્થાવર મિલકતના એજન્ટે, અધિનિયમની અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોનું જોગવાઇઓનું પાલન કરવું જોઇશે;

(૭) સ્થાવર મિલકત એજન્ટે, જે વિસ્તારમાં પ્રોજેક્ટ વિકાસ હેઠળ હોય તેવા વિસ્તારમાં તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઇપણ કાયદાની જોગવાઇઓનો ભંગ કરવો જોઇશે નહિ;

(૮) સ્થાવર મિલકત એજન્ટ, નિયમનકારી સત્તામંડળ વિનિયમોથી નિર્દિષ્ટ કરે તેવા અન્ય કાર્યો કરવા જોઇશે;

૩. રજિસ્ટ્રેશન, અધિનિયમની અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ અનુસાર, નિયમનકારી સત્તામંડળ રજિસ્ટ્રેશન તાજું કરે તે સિવાય, ... વર્ષથી શરૂ થતા અને.................. વર્ષથી પૂરા થતા પાંચ વર્ષના સમયગાળા માટે માન્ય રહેશે.

૪. સ્થાવર મિલકતના એજન્ટ દ્વારા ઉપર જણાવેલ શરતોનું પાલન ન કરવામાં આવે, તો નિયમનકારી સત્તામંડળ, અધિનિયમ અને તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અનુસાર, સ્થાવર મિલકતના એજન્ટની સામે, અહીં કરી આપવામાં આવેલ રજિસ્ટ્રેશન (નોંધણી) રદ કરવા સહિત જરૂરી પગલાં લઈ શકશે.

તારીખ:
સ્થળ:

અધિકૃત અધિકારીની સહી અને સીલ
સ્થાવર મિલકત નિયમનકારી સત્તામંડળ

ગુજરાતના રાજ્યપાલના હુકમથી અને તેમના નામે,

નીલા મુન્શી,
ગુજરાત સરકારના ખાસ ફરજ પરના અધિકારી અને
હોદ્દાની રૂએ સંયુક્ત સચિવ.

સરકારી મધ્યસ્થ મુદ્રણાલય, ગાંધીનગર.