

**CONFEDERATION OF REAL ESTATE DEVELOPER'S  
ASSOCIATION OF INDIA  
(CREDAI)**

---

---

**MODEL CODE OF CONDUCT**

**આચાર સંહિતાનો નમુના**

**OBJECT - (હેતુ) :-**

The aim of this code of conduct for Developers, Promoters, Builders and Professionals is to maintain the honour and dignity of Developers, Promoters, Builders and Professionals in general, to secure a spirit of friendly co-operation between the Developers, Promoters, Builders and their costumers in the propagation of highest standard of promotion, development and building activities and to establish transparency, and fair dealing between the Developers, Promoters, Builders and Professionals with their customers; and to establish a spirit of brotherhood within the Associations of Developers, Promoters, Builders and Professional and to try and ensure that Developers, Promoters, Builders and Professional discharge their responsibilities to the community in general.

આ આચાર સંહિતાનો હેતુ ડેવલોપર્સ, પ્રાયોજકો, બિલ્ડર્સ અને વ્યવસાયીઓનું સામાન્ય રીતે માન અને પ્રતિષ્ઠા જળવાય તેમજ ડેવલોપર્સ, પ્રાયોજકો, બિલ્ડર્સ અને તેમના ગ્રાહકો વચ્ચે મૈત્રી પૂર્ણ સહકારની ભાવનાના ઉચ્ચ ધોરણોનો પ્રોત્સાહકજનક પેદા થાય અને બાંધકામ પ્રવૃત્તિમાં પારદર્શકતા અને યોગ્ય વ્યવહારો ડેવલોપર્સ, પ્રાયોજકો, બિલ્ડર્સ અને વ્યવસાયીઓનો તેમના ગ્રાહકો વચ્ચે થાય અને ડેવલોપર્સ, પ્રાયોજકો, બિલ્ડર્સ અને વ્યવસાયીઓની વચ્ચે ભાતૃભાવની ભાવના સ્થપાય અને ડેવલોપર્સ, પ્રાયોજકો, બિલ્ડર્સ અને વ્યવસાયીઓ તેમની સમાજ પ્રત્યેની જવાબદારીઓ સારી રીતે પરિપૂર્ણ કરે તે જોવાનો છે.

For the aforesaid objectives the member association of CREDAI (Confederation of Real Estate Developer's Association of India) i. e. the institution CREDAI - VADODARA, desires to adopt the following norms and conduct. (However, specific mention of the following norms of conduct / rules shall not be construed as conferring upon the members and / or the customers and / or the premise purchasers any legal right enabling them to enforce the same in Court of Law or otherwise).

ઉપરોક્ત હેતુઓ માટે ક્રેડાઈ (કોનફેડરેશન ઓફ રીયલ એસ્ટેટ ડેવલોપર્સ એસોસીએશન ઓફ ઈન્ડીયા) ના સભ્ય સંસ્થા એટલે ક્રેડાઈ – વડોદરા (બરોડા લેન્ડ એન્ડ બિલ્ડીંગ ડેવલોપર્સ એસોસીએશન) નીચે જણાવેલ આચાર સંહિતાને સ્વીકારવાની ઈચ્છા રાખે છે (પરંતુ, નીચે જણાવેલ આચાર સંહિતા / નિયમોનો એવો અર્થઘટન થતો નથી કે જે સભ્ય અને અથવા ગ્રાહક અને અથવા મકાન ખરીદનારાઓને સદર આચાર સંહિતા / નિયમો હેઠળ કાનુની રાહે કે અન્ય કોઈ રીતે તેનો અમલ કરાવી શકે).

CREDAI - VADODARA is an association of Developers, Project Consultants, Builders, Professionals, concerned with real estate development activities are members of this association. Hence, this code of conduct is applicable of CREDAI - VADODARA.

ક્રેડાઈ – વડોદરા એ ડેવલોપર્સ, પ્રોજેક્ટ સલાહકારો, બિલ્ડર્સ, વ્યવસાયીક આ સંસ્થાની રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટની પ્રવૃત્તિના સભ્યો છે, આથી આ આચાર સંહિતા ક્રેડાઈ – વડોદરાના સભ્યોને લાગુ પડે છે.

If any, member of association CREDAI - VADODARA is found to violate the code, suitable action can be taken against him by our Association of CREDAI - VADODARA (even to the extent of his membership being discontinued) after a detailed enquiry by a select committee whose recommendations if endorsed by the Board of Directors, would lead to the termination of membership of the member.

જો કોઈ આવા આપણી સંસ્થાનો સભ્ય આચાર સંહિતાનો ભંગ કરતો જણાઈ આવશે, તો તેની સામે યોગ્ય કાર્યવાહી ક્રેડાઈ – વડોદરા સંસ્થાના સભ્ય ધ્વારા લેવામાં આવશે (જેમાં સભ્યપદ રદ થવા સુધીનો સમાવેશ છે) ક્રેડાઈ – વડોદરા સંસ્થાની પસંદગી સમિતી ધ્વારા વિગતે તપાસણી કર્યા બાદ અને તેમની ભલામણ પ્રમાણે બોર્ડ ઓફ ડાયરેક્ટર્સ તેની સામે પગલાં લેશે જેમાં સભ્યનું સભ્યપદ રદ થઈ શકે છે.

Any such action taken by the Board of Directors shall be put into effect 30 days after communicating the decision to the member in writing by Registered Post at his address as per records of the Association. The member can appeal the decision of the Board of Directors to the General Body of the member association whose decision shall be final and binding. This appeal must be lodged within 30 days of the date of communication by the Board of Directors failing which the decision communicated shall be final and binding.

બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સ ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કર્યાની જાણ સભ્યને લેખિતમાં રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ ધ્વારા સંસ્થાના રેકર્ડ પરના સરનામે દિન – ૩૦ માં કરવામાં આવશે. સભ્ય બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સના નિર્ણયની સામે જનરલ બોડી સમક્ષ અપીલ કરી શકશે અને જનરલ બોડીનો નિર્ણય આખરી અને બંધનકર્તા રહેશે. સદર અપીલ બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સના નિર્ણયની જાણ થયાના દિન – ૩૦ માં કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન થાય, તો તે નિર્ણયને આખરી અને બંધનકર્તા ગણવાનો રહેશે.

### **DEFINITIONS - (વ્યાખ્યા) :-**

1. Developer : ડેવલોપર :

A "Developer" includes a builder, an organiser, a project consultant, managing agent or such expert person, who develops the immovable property / scheme or acts as consultant to the project / scheme of the co-operative society / non - trading corporation / or

association / company / firm / entity for its purchaser; and who has all powers and authorities for development, construction and disposal of the said immovable property / scheme.

ડેવલોપર શબ્દમાં બિલ્ડર, વ્યવસ્થાપક, પ્રોજેક્ટ સલાહકાર, મેનેજીંગ એજન્ટ અથવા આવા નિષ્ણાંત વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે, જે સ્થાવર મિલ્કત / યોજનાનો વિકાસ અથવા યોજનાના કાર્યોના સલાહકાર તરીકે / કોઓપરેટીવ સોસાયટીની યોજના / બિન વેપારી મંડળ અથવા સંસ્થા / કંપની / પેઢી / ખરીદનાર માટે વ્યક્તિ અને જેને સદર સ્થાવર મિલ્કત / યોજનાની જમીનનો વિકાસ / બાંધકામ તેમજ નિકાલ કરવાની સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર પ્રાપ્ત થયેલ છે.

2. Professional : વ્યવસાયીક :

A "Professional" includes an architect, a construction engineer, a structural engineer, a site engineer / supervisor and a clerk of works.

વ્યવસાયીક શબ્દમાં આર્કિટેક, કન્સ્ટ્રક્શન એન્જીનીયર, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર, સાઈટ એન્જીનીયર / સુપરવાઈઝર અને કામ જોનાર કારકુનનો સમાવેશ થાય છે.

3. Scheme : યોજના :

A scheme or project means and includes the scheme or project or plantations and / or shrubbery and / or residential and / or commercial and / or industrial and / or any other type of area and / or real estate premises to be constructed and / or acquired and / or grown and / or cultivated and / or produced and / or built by the Developer for its purchaser and / or for such person, who opts to avail such real estate premises; and the word 'The Scheme' includes the financial details of such scheme or project. 'The Scheme' or 'The Project' also includes and means individual sponsored - promoted scheme of the Developer itself and / or joint scheme, promoted -

sponsored with and / or on behalf of another Developer and / or society and / or association and / or any other types of entity - person.

યોજના અથવા યોજનાની રૂપરેખાના અર્થમાં વૃક્ષારોપણ યોજનાનો સમાવેશ અથવા નાના ઝાડવા રોપવા અને / અથવા રહેણાંક અને / અથવા વાણિજ્યક અને / અથવા ઔદ્યોગિક અને / અથવા અન્ય કોઈ પ્રકારનો વિસ્તાર અને / અથવા રીયલ એસ્ટેટ પ્રિમાઈસીસનું બાંધકામ અને / અથવા હસ્તગત કરવું અને / અથવા ઉગાડવું અને / અથવા ખેડવું અને / અથવા ઉત્પન્ન કરવું અને / અથવા ડેવલોપર્સ ધ્વારા એના ખરીદનાર માટે બાંધકામ કરવું અને / અથવા આવી વ્યક્તિ જે રીયલ એસ્ટેટનું મકાન સ્વીકારે અને યોજનાના શબ્દમાં આવી યોજનાની આર્થિક વિગતોનો સમાવેશ થાય છે. યોજના અથવા યોજનાની રૂપરેખામાં વ્યક્તિગત બાંહેધરી આપનાર – ડેવલોપરની યોજનાને પ્રોત્સાહન આપનાર પોતે અને / અથવા સંયુક્ત યોજનાના પ્રોત્સાહન અથવા બાંહેધરી સાથે અને / અથવા બીજા ડેવલોપર વતી અને / અથવા સોસાયટી અને / અથવા સંસ્થા અને / અથવા અન્ય પ્રકારની વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે.

4. Premises : ઈમારત :

"Premises" Shall mean and include any separate and / or independent premises of the scheme or project of any immovable property being:

ઈમારત શબ્દના અર્થમાં યોજના અથવા યોજનાની રૂપરેખામાં કોઈ સ્થાવર મિલકતની સ્વતંત્ર અને / અથવા જુદી ઈમારત જેમાં –

- Agricultural premises (farm, plot, farm house, agricultural products).
- ખેતીને લગતી ઈમારત (ફાર્મ, જમીનનો ટુકડો, ફાર્મહાઉસ, ખેતીના ઉત્પાદનો).

- Non - Agricultural premises (plot).
- બિનખેતીની ઈમારત (જમીનનો ટુકડો).
- Plantation and / or shrubbery types schemes premises (Plot, plant, shrub, tree, timber, all other types of product).
- વૃક્ષારોપણ અને / અથવા ઈમારતમાં નાના ઝાડવા વાવવાની યોજના (જમીનનો ટુકડો, વનસ્પતિનો રોપ, નાની ઝાડી, ઝાડ, લાકડુ અને બીજા આ પ્રકારના ઉત્પાદનો).
- Residential premises (Plot, premises, apartment, row house, tenement, bungalow, out house, building).
- રહેઠાણની ઈમારત (જમીનનો ટુકડો, ઈમારતો, એપાર્ટમેન્ટ, પગંતમાં બંધાયેલ મકાનો, ટેનામેન્ટ, બંગ્લોઝ, આઉટ હાઉસ, મકાન).
- Commercial premises (plot, shop, showroom, office, nursing home, safe deposit vault, bank premises).
- વાણિજ્યક ઈમારત (જમીનનો ટુકડો, દુકાન, શોરૂમ, ઓફિસ, નર્સિંગ હોમ, સેફ ડીપોઝીટ વોલ્ટ, બેંક ઈમારત).
- Industrial premises (plot, mines, sheds).
- ઔદ્યોગિક ઈમારત (જમીનનો ટુકડો, ખાંણ, શેડસ (કોઢ્યુ))
- Godowns (store)
- ગોડાઉનો (સ્ટોર)
- Cabin, open or covered terrace, skip floor, lower or upper or other basement floor, open or covered space, all other types of premises, buildings).
- કેબીન, ખુલ્લી અથવા બંધ અગાસી, સ્કીપ માળ, નીચેનો અથવા ઉપરનો અથવા બીજો ભોંયતળીયાનો માળ, ખુલ્લી અથવા બંધ જગ્યા, અન્ય બીજા પ્રકારની ઈમારતો, મકાનો).
- Open or covered parking.
- ખુલ્લુ અથવા બંધ વાહનો ઉભા રાખવાની જગ્યા.
- All or whatever rights in immovable properties.
- બધા અથવા ગમેતે પ્રકારના સ્થાવર મિલકતના હકકો.

5. Purchaser : ખરીદનાર

A "Purchaser" means and allottee, premises - holder, member of co-operative society, member of non - trading corporation or non - trading association or shareholder of company / firm / entity admitted to the membership as per the Articles and bye-laws framed from time to time by the co-operative society / non - trading corporation / non - trading association / company / firm / entity which is engaged in developing the property / premises.

ખરીદનાર શબ્દના અર્થમાં ફાળવણીદાર, ઈમારત ધરાવનાર, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીનો સભ્ય, બિનવાણિજ્યક મંડળનો સભ્ય અથવા બિનવાણિજ્યક સંસ્થા અથવા કંપની / પેઢી / વ્યક્તિનો સભાસદ, જેને વખતો વખત તૈયાર કરવામાં કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા બિનવાણિજ્યક મંડળ અથવા બિનવાણિજ્યક સંસ્થા અથવા કંપની અથવા પેઢી અથવા વ્યક્તિ કે જે મિલકત, ઈમારતના બાંધકામમાં સંકળાયેલ છે, તેનો સભાસદ.

6. Sale or Purchase : વેચાણ અથવા ખરીદ

The "Sale" or "Purchase" shall mean and include disposing of the premises, by the Developer to the Purchaser in its scheme or project by way of absolute sale, by way of allotment, by way of lease, in co-operative society, Association or company or in any other manner whatsoever.

વેચાણ અથવા ખરીદ શબ્દના સંદર્ભમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા તેની યોજના અથવા યોજનાની રૂપરેખામાં ખરીદનારની તરફેણમાં કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી સંસ્થા અથવા કંપની અથવા અન્ય કોઈ રીતે ઈમારતનો નિકાલ, જેમાં સંપુર્ણ વેચાણ, ફાળવણી, ભાડાપટ્ટાનો સમાવેશ થાય છે.

7. Price or Consideration : કિંમત અથવા અવેજ

The "Price" or "Consideration" shall mean and include all the amounts to be paid of every description whatsoever agreed to be paid by the Purchaser to the Developer or to any other person to his order for purchase of the premises in the scheme or project, by way of price or consideration, land contribution, construction contribution, development charges, as allotment money or by any other nomenclature under the Agreement.

કિંમત અથવા અવેજ શબ્દના અર્થમાં ખરીદનાર ધ્વારા ડેવલોપર્સ અથવા એની કોઈ વ્યક્તિને યોજના પેટે નક્કી કરેલ મકાનની ખરીદ કિંમત અથવા અવેજ જેમાં જમીન ફાળો, બાંધકામ ફાળો, વિકાસ ચાર્જીસ, ફાળવણીની રકમ અથવા અન્ય કોઈ રીતે કરારમાં જણાવેલ હોય.

8. Agreement : કરાર

The "Agreement" shall mean the Booking Agreement or Allotment Agreement or Agreement for Sale or any other Agreement for giving premises by the Developer to the Purchaser in its scheme or project entered into by and between the Developer and the Purchaser, whether, Registered or Notarized or Otherwise.

કરારના અર્થમાં બુકીંગ (નોંધણી) કરાર અથવા ફાળવણી કરાર અથવા વેચાણનો કરાર અથવા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો કરાર જેમાં ડેવલોપર્સ યોજનાની ઈમારત આપવા માટેનો કરાર ડેવલોપર અને ખરીદનાર વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

**CODE OF CONDUCT :- આચાર સંહિતા :-**

We, CREDAI - Vadodara a member association of CREDAI – Gujarat and CREDAI, adopt the following code of conduct for our individual members of the association, applicable to their schemes or projects, certified by CREDAI - Vadodara in writing. Any addition / deletion / modification can be



effected from time to time with the consent of the General Body. Proposals must be circulated 30 days prior to the Board meeting or General Body meeting.

અમો ક્રેડાઈ – વડોદરા, ક્રેડાઈ – ગુજરાત તથા ક્રેડાઈ સંસ્થાના સભ્ય નીચે દર્શાવેલ લેખિતમાં જેનો ક્રેડાઈ ધ્વારા પ્રમાણિત કરાયેલ આચાર સંહિતાનો અમારા વ્યક્તિગત સંસ્થાઓના સભ્ય અને વ્યક્તિગત સ્થાનિક સંસ્થાઓના સભ્યને તેમની યોજનાઓને લાગુ પડતાં અંગીકાર કરીએ છીએ. જનરલ બોડીની સંમતિથી તેમાં ઉમેરો, સુધારો કે રદ સમય પ્રમાણે કરી શકાશે. બોર્ડ મિટીંગ અથવા જનરલ બોડીની મિટીંગના ૩૦ દિવસ પહેલાં પ્રસ્તાવનો પરિપત્ર પાઠવવાનો રહેશે.

1. TITLE : મિલકતનો માલીકી હકક

The Property under development should have a true disclosure in the "Title Certificate" from a Solicitor / Advocate showing the rights and obligations of the Developer.

માલીકી હકકના સોલીસીટર એડવોકેટના પ્રમાણપત્રમાં ડેવલોપરના હકક અને જવાબદારીઓ અને ઉલ્લેખ જણાવવાનો રહેશે અને જે મિલકતનું ડેવલપમેન્ટ કરવાનું હશે, તેની સાચી માહિતી આપવાની રહેશે.

2. INSPECTION OF SANCTIONS : મંજૂરીઓની ચકાસણી

All sanctions from the sanctioning authorities like approved plans and commencement certificates, N. A. permission etc., should be made available for perusal of the purchaser at the time of signing the agreement. If such sanctions are not available at the time of the signing of the agreement, then this should be clearly mentioned (alongwith the time frame for obtaining such sanctions if possible) in writing to the purchaser.

કરારમાં સહી કરતી વખતે ખરીદનારને મંજૂર થયેલ પ્લાન, બાંધકામ શરૂ કરવાની પરવાનગી, બિનખેતીની પરવાનગી વિગેરે જે તે મંજૂર કરનાર અધિકારીઓએ આપેલ મંજૂરી જોવા માટે ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે. જો આવી કોઈ મંજૂરી કરાર કરતી વખતે ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ લેખિતમાં કરારમાં કરવાનો રહેશે (જેમાં કેટલા સમય મર્યાદામાં મંજૂરીઓ મેળવી લેવામાં આવશે, તેનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે).

3. **BOOKING OF PREMISE : ઈમારતની નોંધણી**

The Developer should normally commence booking of premises only after obtaining sanction of plans and commencement certificate and clearances from the competent authorities. If for any reason booking is entered into with purchasers before obtaining all required clearance, the purchaser must be made aware of this fact by way of a true disclosure in the agreement and or the legal formalities.

ડેવલોપર સામાન્ય રીતે નકશાની મંજૂરી, બાંધકામની પરવાનગી, જગ્યાની સાફ સફાઈ વિગેરેની મંજૂરી યોગ્ય સત્તાધારી પાસેથી મેળવ્યા બાદ જ ઈમારતની નોંધણી કરવાની રહેશે. જો કોઈ કારણોસર આવી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવ્યા પહેલા ખરીદનારાઓ સાથે નોંધણીનો કરાર કરવાનો થાય તો તે અંગે કરારમાં તેનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ અને / અથવા કાયદેસરની કાર્યવાહી / શિષ્ટાચાર કરવાની ખરીદનારને જાણ કરવાની રહેશે.

4. **AGREEMENT / LEGAL FORMALITIES FOR SALE / ALLOTMENT :**  
કરાર / ફાળવણી અથવા વેચાણની કાનૂની કાર્યવાહી / શિષ્ટાચાર

The Developer should enter into a proper Agreement for sale / allotment / legal formalities as per the relevant Acts immediately on receipt of Earnest Money Deposit from the purchasers of premises.

ઈમારત ખરીદનાર પાસેથી બાનાની રકમ / ડીપોઝીટ મળ્યેથી તાત્કાલિક યોગ્ય વેચાણનો કરાર / ફાળવણી / કાયદાકીય કાર્યવાહી / શિષ્ટાચાર જે તે કાયદાની જોગવાઈઓ પ્રમાણે ડેવલોપરે કરવાનો રહેશે.

5. PAYMENTS : ચુકવણી

Payments receivable under the Agreement should be scheduled according to the progress of the work and as per the provisions of the relevant Acts or as may be mutually agreed between the purchaser and Developer.

કરાર અન્વયે નાણાંની રકમની ચુકવણીનું પરિશિષ્ટ કામના પ્રમાણમાં કાયદાઓની જોગવાઈ મુજબ અથવા ખરીદનાર અને ડેવલોપર્સ વચ્ચે પરસ્પર નક્કી થયા મુજબ કરવાનું રહેશે.

6. ESCALATION : વધારો

The Developer should not enhance the price of the premises, once the Agreement is executed - on any account whatsoever; except for additional levies, taxes, recovery under court orders or in terms of the relevant Acts or under force majeure conditions. However, if there is a specific understanding between the Developer and Purchaser which is spelt out in the agreement, escalation can be charged on mutually agreed formulae.

એક વખત કરાર થઈ ગયા બાદ કોઈપણ કારણોસર ડેવલોપર્સ ઈમારતના ભાવમાં વધારો કરી શકશે નહીં, સિવાય કે વધારાના કરવેરા, વેરા, જે તે કાયદા મુજબ અથવા કોર્ટના હુકમ મુજબની રીકવરી અથવા કુદરતી આફતની સ્થિતિના સંજોગો ઉભા થાય તો, પરંતુ પરસ્પર ડેવલોપર્સ અને ખરીદનાર વચ્ચે એ પ્રમાણેની

સવિસ્તાર સંમજુતી થયેલ હોય અને કરારમાં તેનો ઉલ્લેખ કરેલ હોય તો પરસ્પરની સમજુતી મુજબનો ભાવ વધારો લઈ શકાશે.

7. CONSTRUCTION OF BUILDING : મિલકતનું બાંધકામ

The Developer should construct the building only as per the rules / sanctioned plan and regulations of the Authority. Any variations should be within permissible and prevailing norms / rules.

મિલકતનું બાંધકામ સત્તાધારી મંજુર કરે નકશા પ્રમાણે ડેવલોપર્સે કરવાનું રહેશે, તેમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર પ્રચલિત ધારા – ધોરણોની મર્યાદામાં કરવાનું રહેશે.

8. QUALITY OF CONSTRUCTION : બાંધકામની ગુણવત્તા

The Developer must ensure good quality materials and proper workmanship. Specifications as per agreements should be adhered to and statutory specifications of the Local Planning Authority should be complied with. Proper technical supervision on site should be ensure through qualified and experienced personnel in addition to usual qualified structural engineers and architects.

ડેવલોપર્સે સારી ગુણવત્તાવાળો માલસામાન અને યોગ્ય બાંધકામની કામગીરી બાંધકામ માટે ઉપયોગમાં લેવાયેલ છે, તેનું ધ્યાન રાખવાનું રહેશે. કરારમાં વર્ણવેલ વિશિષ્ટ જોગવાઈઓને વળગી રહેવાનું રહેશે અને સ્થાનિક નગર યોજના સત્તા મંડળ ધ્વારા કાયદેસરની જોગવાઈઓ કરવામાં આવેલ હશે, તેનું પાલન કરવાનું રહેશે. યોગ્ય લાયકાતવાળા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર અને આર્કિટેક્ટ ઉપરાંત યોગ્ય લાયકાત અને અનુભવવાળી વ્યક્તિ ધ્વારા જગ્યાનું યોગ્ય તાંત્રિક સુપરવીઝન કરવાનું રહેશે.

9. PLANS AND SALEABLE / ALLOTABLE AREA : નકશા અને વેચાણ / ફાળવણીનો વિસ્તાર

A. PLANS : નકશા

The Developer : ડેવલોપર :-

- (a) Shall conform his building plans strictly to the prevailing regulations and bye-laws.

તેના મકાનનો નકશો પ્રચલિત ધારા - ધોરણ પ્રમાણે હોવાનું સમર્થન કરવાનું રહેશે.

- (b) Shall make available copies of sanctioned plans and other permissions available to the purchaser on request.

તેના મંજૂર પ્લાન અને અન્ય પરવાનગીઓની નકલો ખરીદનારની વિનંતીથી ઉપલબ્ધ કરવાની રહેશે.

- (c) Shall display the sanctioned plans and reference number in a prominent place at the construction site.

તેના બાંધકામના સ્થળે યોગ્ય જગ્યાએ મંજૂર થયેલ નકશાની તારીખ અને સંદર્ભ નંબર દર્શાવવાનો રહેશે.

B. SALEABLE / ALLOTABLE (i. e. SUPER BUIL-UP) AREA : વેચાણ / ફાળવણી (એટલે કે બાંધકામનો) વિસ્તાર :

The Developer shall offer premises for sale based on "Saleable Area", which will comprise of the following components only :

ડેવલોપર જે ઈમારતનો વેચાણનો વિસ્તાર વેચાણ કરવા દરખાસ્ત કરે જેમાં નીચેની વિગતોનો સમાવેશ થાય છે.

- (a) Actual Built up / Plinth area of the premises including Ottas (not exceeding balcony projections) and balconies and other detached habitable area, if any, such as servant's room, store room, etc. for exclusive ownership / use for those premises.

ખરેખર ઈમારતના બાંધકામ / પ્લીનથનો વિસ્તાર જેમાં ઓટલો (જેમાં જરૂખાના ભાગથી વધારે નહીં) અને જરૂખો તથા બીજો જુદો રહેઠાણનો એરીયા, જેમાં નોકરોનો રૂમ, સ્ટોર રૂમ વિગેરે જેનો આ ઈમારતનો માલિકી / ઉપયોગ થતો હોય.

Built-up / Plinth area of the premises shall be computed by measuring dimensions including all finished walls, parapets, railing of the balconies / ottas / wash areas etc. While exclusive walls of the premises shall be fully accounted, shared walls shall be split proportionately as applicable.

ઈમારતમાં બાંધકામ / પ્લીનથના વિસ્તારની ગણતરીમાં ઈમારતનો વિસ્તાર જેમાં દિવાલો, અગાસી નીચે કરવામાં આવતી ભીત, જરૂખાની રેલીંગ / ઓટલો / ધોવા માટેનો વિસ્તાર વિગેરે જ્યારે ઈમારતની એકલી દિવાલોની ગણતરી કરવાની હોય તો તેમાં સહીયારી દિવાલનો જરૂરી હિસ્સાનો ભાગ ગણવાનો રહેશે.

- (b) Proportionate share from the common areas such as entrance lobby / foyer(s), staircases, lobbies and landing at all levels, lift(s) core / well at every level, lift machine room, stair cabin(s), generator room, electrical room, electric sub-station space, security room, club house, indoor sports room(s), security cabin(s), other covered recreational spaces, general

toilets and rooms for servants / drivers and any such amenities PROVIDED THESE HAVE NOT BEEN CHARGED SEPARATELY, plus any other constructed area which is counted in FSI / FAR.

સામાન્ય વિસ્તારમાં, લોબીમાં દાખલ થવા / ફોયર, દાદર, લોબી અને લેન્ડીંગ દરેક સપાટી પર, લીફ્ટની જગ્યા / કુવો દરેક સપાટી પર લીફ્ટ માટેનો મશીન રૂમ, સ્ટેર કેબીન, જનરેટર રૂમ, વિદ્યુત રૂમ, ઈલેક્ટ્રીક સબ સ્ટેશનની જગ્યા, સીક્યુરીટી રૂમ, ક્લબ હાઉસ, ઈન્ડોર સ્પોર્ટ્સ રૂમ, સીક્યુરીટી કેબીન, બીજી મનોરંજન માટેની જગ્યા, નોકર / ડ્રાઈવર માટેના સામાન્ય બાથરૂમ અને રૂમ તેમજ અન્ય સુવિધાઓ વત્તા બીજો કોઈ બાંધકામનો વિસ્તારની ગણતરી તુલનાત્મક રીતેનો એફ. એસ. આઈ. / એફ. એ. આર. માં બાંધકામના એરીયા તરીકે ગણવાની રહેશે. જો તેની કિંમત અલગથી લેવામાં આવેલ ન હોય તો.

- (c) Mezzanine floor, if any, within the premises.

ઈમારતની અંદર મેઝમેન ફ્લોર, જો કોઈ હોય તો.

- (d) Proportionate share of an agreed % age area of the double height, if any, within the premises.

ઈમારતની અંદર સંમતીવાળી બમણી ઉંચાઈવાળી, જો હોય તો જગ્યાનો તુલનાત્મક હિસ્સો.

- (e) Proportionate share of the entire (or part thereof) covered parking area provided in the sanctioned hollow plinth / under sanctioned stilts / in sanctioned basement(s), will be considered provided the same has not been charged separately.

જો આખા (અથવા તેના ભાગ) નો વાહન રાખવાની જગ્યાનો રક્ષીત વિસ્તાર જે મંજૂર થયેલ પોલી પ્લીનથ જગ્યા / ભોયરામાં કૃત્રીમ મંજૂર થયેલ જગ્યાનો તુલનાત્મક રીતે ગણતરી કરવાની રહેશે, જો તેનો અલગથી ચાર્જ લેવામાં ન આવતો હોય તો.

**NOTE : નોંધ :-**

Open Ground areas and / or attached terrace at the same floor of the premises to be allotted for exclusive use if any shall be indicated and charged for separately. Such area to be added to the saleable built-up area shall not exceed the following norms:

ખુલ્લી ગ્રાઉન્ડની જગ્યા અને / અથવા તે ઈમારતના માળ પરની જોડાયેલ અગાસીનું જો ચોખ્ખીરીતે વાપરવા માટે ઉપયોગમાં આપવામાં આવે તો તેની કિંમત અલગથી બતાવી લઈ શકાશે. આવા વિસ્તારને વેચાણપાત્ર બાંધકામના વિસ્તારમાં ઉમેરવામાં આવશે, જે નીચે જણાવેલ સર્વ સામાન્ય ધોરણ કરતાં વધારે ના હોઈ શકે.

(a) If the area of the terrace / open ground area is up to 10 % of the built-up area of the premises then full area may be charged.

જો અગાસીનો વિસ્તાર / ખુલ્લી જમીનનો વિસ્તાર ઈમારતના બાંધકામના વિસ્તારના ૧૦ % સુધી છે તો પુરેપુરા વિસ્તારની કિંમતની ગણતરી કરી શકાય.

(b) If the area of the terrace / open ground area is up to 50 % of the built-up areas of the premises then full area may be charged for 10 % and 50 % for the remaining additional area beyond 10 %.



જો અગાસીનો વિસ્તાર / ખુલ્લી જમીનનો વિસ્તાર ઈમારતના બાંધકામનો ૫૦% સુધી જેટલો છે, તો ૧૦ % પર પુરેપુરા વિસ્તારની કિંમત અને ૧૦ % ઉપરના બાકીના વધારાના વિસ્તારની ૫૦ % પ્રમાણે કિંમતની ગણતરી કરી શકાય.

- (c) If the area is beyond 50 % of the built up area of the premises then it shall be charged as above for up to 50 % and at 35 % for the area beyond 50 %.

જો વિસ્તાર ઈમારતના બાંધકામના ૫૦ % ઉપર હોય તો ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે ૫૦ % સુધી ગણતરી કરવાની રહેશે અને ૫૦ % ઉપરના વિસ્તાર માટે ૩૫ % પ્રમાણેની કિંમતની ગણતરી કરી શકાય.

- (d) All Agreements of any premises shall contain a floor plan showing the internal dimensions (unfinished, excluding plaster or other wall cladding and treatments) from which the carpet area of the premises can be computed. Any subsequent major variation in the plan affecting the purchaser's premises or utilities relating to the same shall be brought to the notice of the purchaser in writing.

ઈમારતના બધા જ કરારોમાં આંતરીક કદનું માપ નકશામાં દર્શાવવાનું (અધુરુ, પ્લાસ્ટર સિવાયનું, બીજી દિવાલ, આછાદીત અને માવજત) જેના આધારે કારપેટ એરીયાની ગણતરી કરી શકાય. ત્યાર બાદ, ખરીદનારના મકાનમાં જો કોઈ મોટો નકશામાં ફેરફાર થતો હોય, જેનાથી ખરીદનારની ઈમારત કે વાપરવાની જગ્યાને અસર પહોંચતી હોય તો તે અંગે ખરીદનારને લેખિતમાં જાણ કરી ધ્યાનમાં લાવવું જોઈએ.

- (e) The actual built up / Plinth area (as per clause 9. B - a) of the premises so computed shall not be less than 70 % of the Saleable Area of the premises in any case.

ખરેખર ઈમારતના બાંધકામનો / પ્લીનથનો વિસ્તાર (કલોઝ – ૯ બી, એ પ્રમાણે) કોઈપણ સંજોગોમાં ઈમારતના વેચાણના વિસ્તાર કરતાં ૭૦ % થી ઓછો હોવો જોઈએ નહીં.

- (f) Details showing how the saleable / allotable area is arrived at with specific details of the common area, carpet area shall be disclosed with clarity and duly certified by an architect / engineer as per above norms.

વેચાણ / ફાળવણીનો વિસ્તારની ગણતરી કઈ રીતે કરવામાં આવે છે તેમાં ચોકકસ રીતે સામાન્ય વિસ્તાર, કારપેટ વિસ્તાર વિગેરે આર્કિટેકટ અથવા એન્જીનીયર ધ્વારા નિયમ પ્રમાણે પ્રમાણિત કરેલ હોય તેનો સ્પષ્ટરીતે ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

**SALEABLE / ALLOTABLE AREA SHALL NOT INCLUDE THE FOLLOWING :**

વેચાણ / ફાળવણીના વિસ્તારમાં નીચેની વસ્તુઓનો સમાવેશ થતો નથી :

Underground sump, any type of water tank, compound walls, septic tank, walk ways, ramp open to sky, swimming pool, open sports and open recreation facilities, chajjas, weather sheds, architectural facades, flower beds, gardens, other landscaping features, lofts and common terraces, and the like.

વધારાનું પાણી સંગ્રહ કરવા માટેનો ખાડો, કોઈપણ પ્રકારની પાણીની ટાંકી, કમ્પાઉન્ડ વોલ, સેપ્ટીક ટેન્ક, ચાલવાના રસ્તા, ખુલ્લો આકાશ સુધીનો ઢાળીયો રસ્તો, સ્વીમીંગ પુલ, ઓપન સ્પોટર્સ, ઓપન મનોરંજન માટેની જગ્યા, જરૂખો,

વેધર શેડસ, આર્કિટેકચરલ ફેસેડસ, ફલાવર બેડસ, બગીચો અન્ય લેન્ડ સ્કેપ ફ્યુચર્સ, માળીયા અને જનરલ અગાસીઓ અને તેના જેવું.

10. **CONSTRUCTION, TIME FRAME, PENALTY, GENERAL CONDITIONS** : બાંધકામ, સમય મર્યાદા, દંડ, સામાન્ય શરતો :—

The Developer : ડેવલોપરે

- (a) Shall in his Agreements disclose a definite time frame for completion of construction upto the stage of occupation or completion certificate. The completion of construction shall be deemed to be completed only if the construction is completed upto the stage of occupation or completion certificate along with certain minimum amenities such as proper ramp to enter the basement, compound wall with gates, proper staircase leading to the terrace, lift/s (if any) properly constructed underground and overhead water tanks with adequate capacity, proper ladder leading to the overhead tank besides such other basic requirements to make the complex habitable are provided, whether mentioned specifically in the list of specifications or not.

ક્રારમાં સ્પષ્ટ રીતે બાંધકામ પુરુ થવાની સમય મર્યાદા, વાપર ઉપભોગ અથવા બાંધકામ પુર્ણતાના પ્રમાણપત્ર અંગે જણાવવાનું રહેશે. બાંધકામ પુર્ણ થયેલ તો જ ગણાશે, જો બાંધકામ વાપર ઉપભોગ અથવા બાંધકામ પુર્ણ થયાનું પ્રમાણપત્ર પ્રમાણે થયેલ હશે. જેમાં ઓછામાં ઓછી ભોયરામાં જવા માટેનો ઢાળીયો રસ્તો, કમ્પાઉન્ડ વોલ દરવાજા સાથે, યોગ્ય અગાસી સુધી જવા માટેના દાદર, લીફ્ટ (જો હોય તો), અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ વોટર ટેંકનું બાંધકામ, જરૂરી પાણીની ક્ષમતા સાથે

તે સિવાય અન્ય રહેવા માટેની જરૂરીયાતો પુરી કરેલ હોય, જેનો ઉલ્લેખ સ્પષ્ટપણે કરેલ હોય કે ના કરેલ હોય.

- (b) Shall incorporate in his Agreements, necessary penal clause applicable in case of delay in completion of construction.

કરારમાં જો બાંધકામ પુરુ કરવામાં મોડુ થાય તો દંડનીય કલમનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

- (c) Shall construct the building strictly according to the specification or shall provide materials of equivalent quality.

ઈમારતનું બાંધકામ સવિસ્તાર જણાવ્યા પ્રમાણે કરવાનું રહેશે અથવા તે મુજબની ગુણવત્તાનો માલસામાન આપવાનો રહેશે.

- (d) Shall adhere to the fire safety regulations as well as statutory design requirements for seismic design and also any and all safety regulations as required and applicable.

આગથી બચવાના ધારા – ધોરણોને વળગી રહેવાનું રહેશે તેમજ ઈમારતની ડીઝાઈન ભુંકપ રહિતની કાયદા મુજબની હોવી જોઈશે અને કોઈપણ અને બધા જ બચાવના જરૂરી ધારા – ધોરણોનો અમલ કરવાનો રહેશે.

- (e) Shall not be considered liable in case of any delay in handing over possession of the premises as per the time frame stipulated in the agreements inspite of fulfilling all obligations once his / her part (i. e. due to delay caused by non - execution of amenities by competent / local authorities / utility companies / telcos or due to delay caused by force majeure conditions or due to delay caused by acts of God / terrorism / riots / wars, earthquake, floods, cyclones or due to delay

caused by any edict of competent authority / local authority / judiciary or due to delay caused by reasons beyond the Developer's control).

તેના ભાગે આવતી શરતોનું પાલન કર્યું હોવા છતાં, સમય મર્યાદામાં ઈમારતનો કબજો સોંપી ના શકે અને મોડુ થાય તો તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહીં (જેમ કે, યોગ્ય, સક્ષમ / સ્થાનિક સત્તા મંડળ, વાપરવાની ચીજવસ્તુઓ પુરી પાડતી કંપનીઓ, ટેલીફોન કંપની વિગેરેના કારણે મોડુ થાય અથવા કુદરતી આફતીવાળી સંજોગોના કારણે મોડુ થાય અથવા ભગવાનના કાર્યોથી / ત્રાસવાદ / હુલ્લડ / લડાઈ, ઘરતીકંપ, પુર, ચક્રવાતના કારણે મોડુ થાય અથવા ડેવલોપર્સના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે અથવા સક્ષમ સત્તા અથવા સ્થાનિક સત્તા અથવા ન્યાયીક સત્તાના ફરમાનના કારણે મોડુ થાય).

11. **COMPONENTS OF PRICE** : કિંમતની વિગત :-

The Developer shall, so far as possible in the Agreements with purchasers clearly mention the components of the price and any and all other receivables for that particular premises. Charges and / or costs not specifically provided in the Agreement shall not be collected from purchasers, except which are otherwise obligations under applicable laws in force from time to time. The agreements should clearly spell out all the amounts and charges or nature thereof recoverable based on actual such as :

ડેવલોપર જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી ખરીદનાર સાથેના કરેલ કરારમાં સ્પષ્ટરીતે કિંમત અંગે જણાવશે અને બીજી અથવા તો અન્ય કોઈ રકમ સદર ઈમારત માટે મેળવવાપાત્ર છે, તેની વિગત આપશે. કરારમાં સ્પષ્ટરીતે જણાવેલ ચાર્જીસ અને / અથવા કોસ્ટની વસુલાત ખરીદનાર પાસેથી કરી શકશે નહીં,

સિવાય કે, જે સમય પ્રમાણે કાયદા અન્વયે ખરીદનારે આપવાના હોય, કરારમાં સ્પષ્ટ રીતે રકમ તથા ચાર્જ અથવા વસુલ લેવાપાત્ર ખરેખર રકમનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે, જેમ કે,

- (i) Proportionate share of all the deposits, costs, on the basis of Sq. Ft. / Sq. mts. of saleable area or on premises basis for obtaining connections for electricity, drainage, water etc. from local authorities / utility companies / telcos etc. Proportionate share of amounts paid to the sanctioning / local / competent authority by way of development charges, scrutiny fee etc. If the exact share is not available at the time of signing the sale agreement, an approximate estimate shall be provided or an adhere amount may be clearly mentioned as an amount payable towards these services.

વેચાણપાત્ર વિસ્તારનો સ્કે. ફીટ, સ્કે. મીટરના પ્રમાણે અથવા પાણી, વિજળી, વિદ્યુત જોડાણના કનેક્શન, સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી અથવા વાપરવાની ચીજવસ્તુઓ પુરી પાડતી કંપની, ટેલીફોન કંપની વિગેરેના ખર્ચના ભાગરૂપે ડીપોઝીટ અને કોસ્ટ, મંજૂરી આપતી સ્થાનિક યોગ્ય ઓથોરીટીને ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, તપાસણી ફી વિગેરેની રકમની પ્રપોઝનેટ ભાગની રકમ. જો ખરેખર હિસ્સો વેચાણ કરારમાં સહી કરતી વખતે મળી શકે તેમ ન હોય તો અંદાજીત રકમ જણાવવાની રહેશે.

- (ii) Stamp duty, registration fee, expenses or any other levies for sale, registration and all matters relating thereto till legal and proper transfer / vesting thereof.

સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી ખર્ચ અથવા અન્ય કોઈ વેચાણ માટેનો વેરો નોંધણી અને તેને સંલગ્ન બાબતો માટેના વૈદ્યાનિક અને યોગ્ય તબદીલી ખર્ચ.

- (iii) Sales Tax on works contract if applicable.

જો વર્ક કોન્ટ્રાક્ટર પર સેલ્સ ટેક્સ લાગતો હોય તો.

- (iv) Advocate's / Solicitor's fee for registration / documentation charges.

વકીલ / સોલિસિટરનો નોંધણી / દસ્તાવેજ ખર્ચની ફી.

- (v) Cost, expenses, fee etc. for formation of Society / Association / Company of Apartment Owners / Body corporate and registration of Deed of Declaration etc.

સોસાયટી / સંસ્થા / એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સની કંપની / બોડી કોર્પોરેટ બનાવવા માટેની કોસ્ટ ચાર્જ તેમજ તેની નોંધણી વિગેરે.

- (vi) Maintenance deposit / advance / charges or one time maintenance charge.

નિભાવણી માટેની ડીપોઝીટ / આગોતરી રકમ / ચાર્જીસ અથવા એક વખતનો નિભાવણી ચાર્જ.

12. **DESCRIPTION OF AMENITIES :** સુવિધાઓનું વર્ણન :

All amenities and common facilities should be clearly mentioned in the Agreement and the same atleast should be complied with.

કરારમાં બધી સુવિધાઓ અને સામાન્ય વ્યવસ્થાઓનું સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે અને તે અંગેનું પાલન પણ કરવાનું રહેશે.

13. **INFRASTRUCTURAL REQUIREMENTS :**

All conditions with regard to infrastructure as set out in the approval of the layout plan by Local / Competent Authority or Planning

Authority should be fully complied with by the Developer. The building and its premises should be left in a clean and habitable condition.

ડેવલોપરે લે – આઉટ પ્લાનમાં મંજૂર કરેલ સ્થાનિક / સક્ષમ સત્તા અથવા નગર સત્તા અધિકારી ધ્વારા જે શરતો પાયાની જરૂરીયાત માટે મુકેલ હોય તેનું પાલન કરવાનું રહેશે. મકાન અને તેના ભાગને ચોખ્ખો અને રહેવા લાયક સ્થિતિમાં કરી આપવાનો રહેશે.

14. **TREE PLANTATION** : વૃક્ષારોપણ

Tree plantation should be done near / at sites as per local rules except where it is not possible in congested areas.

સ્થાનિક નિયમો પ્રમાણે બાંધકામની જગ્યા ઉપર અથવા નજીકમાં વૃક્ષારોપણ કરવાનું રહેશે, સિવાય કે ગીચ જગ્યામાં એ શક્ય ના હોય.

15. **LABOUR WELFARE** : મજૂર કલ્યાણ

The Developers are encouraged, at large sites (more than 10,000 Sq. mts. of built up area) to have creches, and educational facilities for the children of the labour be provided along with other possible labour welfare activities, such as periodical medical check-ups, insurance etc.

મોટી જમીન (જેમાં ૧૦,૦૦૦ ચો. મી. બાંધકામના વિસ્તાર કરતા વધારે) જગ્યા હોય ત્યાં ડેવલોપરોને શીશુગૃહ અને મજૂરોના બાળકો માટે શૈક્ષણિક સુવિધાઓ પુરી પાડવા માટે પ્રોત્સાહિત કરવા જોઈએ અને સાથે સાથે બીજી મજૂર કલ્યાણ માટેની યોજનાઓ જેવી કે, સમય સમય પર દાકતરી તપાસ, વિમો વિગેરેની સુવિધાઓ માટે પ્રોત્સાહિત કરવા જોઈએ.



16. **REFUND OF MONEY** : પૈસા પરત કરવા બાબત.

In case the completion of the building is delayed beyond the period stipulated under the Agreement with the purchaser cause thereof attributable to the Developer, the Developer should return all the moneys received by him from the premises purchaser, along with interest as specified in the agreement but subject to clause # 10 hereinabove. Suitable refund condition or compensation should be clearly mentioned in the Agreement.

જો ડેવલોપરના કારણે મકાનનું બાંધકામ કરારમાં જણાવેલ સમયમર્યાદા કરતાં મોડું થયેલ હોય તો ડેવલોપરે ખરીદનાર પાસેથી મળેલ બધી રકમ ખરીદનારને વ્યાજ સાથે કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ઉપર જણાવેલ કલમ – ૧૦ મુજબ પરત કરવાની રહેશે. કરારમાં યોગ્ય પરત કરવાની રકમની શરત અથવા વળતરનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

17. **FORFEITURE** : (રકમની જપ્તી) :

The Developer shall incorporate in the agreements, a clause to the effect that in the event of non - payment of installments or other components of sale / price, the forfeiture shall be limited to 20 % of the amount of consideration (both towards land and construction) however, subject to a notice before forfeiture with an opportunity to the purchaser to pay before the option of forfeiture is exercised. In addition any interest due shall be recoverable. The refund shall be payable within 7 days after resale of the premises to a new Purchaser (to the extent of amount received from new purchaser) and any shortfall in the price on the resale shall be to the account of the defaulter in addition to the forfeiture of 20 % as stated above.

ડેવલોપરે કરારોમાં કલમનો ઉમેરો કરવાનો રહેશે કે, જો હપ્તાઓની રકમ અથવા વેચાણ કિંમતના બીજા હિસ્સાઓની ચુકવણી કરવામાં નહીં આવે તો વેચાણ અવેજની (બન્ને જતન અને બાંધકામની) ૨૦ % રકમ જપ્ત થશે, પરંતુ રકમ જપ્ત કરવાના વિકલ્પનો અમલ કરતા પહેલા ખરીદનારને નોટીસ આપવાની રહેશે. આ ઉપરાંત જે વ્યાજની રકમ ભરવાપાત્ર હશે તે પણ વસુલ કરી શકાશે. મકાન નવું ખરીદનારને વેચાણ કર્યાની રકમ (નવા ખરીદનાર પાસેથી કાપ્યાના પ્રમાણમાં) સાત દિવસમાં પરત કરાશે અને જો પુનઃ વેચાણમાં વેચાણ કિંમતમાં જેટલી રકમ ઓછી મળે તે રકમ કસુરદારે ૨૦ % ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની જપ્તીની રકમ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે.

**18. MODE OF CONVEYANCE : (તબદીલીની પધ્ધતિ) :**

The Developer – ડેવલોપરે

- (i) Shall clearly indicate in his Agreements, the type of conveyance proposed to be effected i. e. whether undivided interest or the premises as a whole or by means of any other scheme and also mention either the extent of divided or undivided interest in Sq. ft. / Sq. mts. or the percentage of undivided interest and in any case shall take care to ensure that aggregate of divided or undivided interest in land allotted to all the premises of a project shall not be in excess of the extent of land. Any other arrangement should be clearly stated in the Agreements.

કરારમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવાનું રહેશે કે, તબદીલી કયા પ્રકારની હશે. જેમ કે, વણવહેંચાયેલા હિસ્સામાં ભાગ અથવા આવી મિલકત અથવા બીજી અન્ય કોઈ યોજના દ્વારા અને એ પણ સ્પષ્ટ જણાવવાનું રહેશે કે, કેટલા ચો. ફુટ / ચો. મી. સુધી વહેંચાયેલો કે વણવહેંચાયેલો હિસ્સો અથવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સામાં કેટલા ટકા અને કાળજી રાખી નક્કી કરવાનું રહેશે કે, જમીનમા વહેંચાયેલ

અથવા વણવહેંચાયેલા કુલ હિસ્સો કુલ જમીનના વિસ્તાર કરતાં વધવો ના જોઈએ. કરારમાં અન્ય વ્યવસ્થાનો પણ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

- (ii) Shall allot specific interest and / or entitlement in land for every car parking space (open or built).

દરેક કાર પાર્કિંગની જગ્યા (ખુલ્લી / બાંધેલી) ની જમીન જે મળવાપાત્ર / ફાળવેલ હોય તેનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

- (iii) Shall make available the copies of title documents to the purchasers on request.

ખરીદનારાઓની વિનંતી પ્રમાણે માલિકી હકકને લગતા દસ્તાવેજોની કોપીઓ આપવાની રહેશે.

- (iv) Shall incorporate a condition in his agreement to the effect that all the covenants other than those specific to a particular premises such as rate, area etc. shall be common to all the purchasers of a particular project. If the Developer intends to reserve some specific rights, interests, benefits, facilities etc. for itself or ground space for garden, terrace/s, vehicle parks at any level for private use of some premises, or may extend / expand or modify the scheme / project in the future, suitable reference thereof shall also be given in the Agreements.

કરારમાં સ્પષ્ટપણે ઉમેરવાનું રહેશે કે, જે તે ઈમારતને લગતી સ્પષ્ટ શરતો સિવાયની વિશિષ્ટ યોજનાની અન્ય શરતો જેવી કે, ભાવ, વિસ્તાર વિગેરે બધા જ ખરીદનારાઓ માટે સમાન રહેશે. જો ડેવલપર એના પોતાના માટે સ્પષ્ટ રીતે હકક, કાયદો, લાભ, સુવિધાઓ વિગેરે અથવા બગીચા માટેની જમીનની જગ્યા, અગાશી/ઓ કોઈ ઈમારતના કોઈપણ ભાગે ખાનગી ઉપયોગ માટે વાહનોના પાર્કિંગ અથવા યોજનાનો વિસ્તાર અથવા સુધારો ભવિષ્યમાં કરવા બાબતે કરારમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

19. **POSSESSION : (કબજો) :**

The Developer should ensure timely completion, physical possession, as committed to purchaser. It shall be Developer's responsibility to obtain completion / occupation certificate.

ડેવલપરે ખરીદનારને વચન બધ્ધતા પ્રમાણે સમયસર બાંધકામ પુરુ કરવાની કાળજી રાખવી જોઈએ અને તેનો પ્રત્યક્ષ રીતે કબજો સોંપવાનો રહેશે.

The Developer shall incorporate in his agreements, a clause that the possession of the premises shall be given to the purchaser against complete payment of the entire price and settlement and payment of all other accounts relating to sale.

કરારમાં ડેવલપરે કલમમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે કે, આવી રકમનું સંપૂર્ણપણે ચુકવણી કર્યા બાદ અને વેચાણને લગતી અન્ય લેણાં ચુકવ્યા બાદ જ કબજો સોંપવામાં આવશે.

20. **DEFECT LIABILITY PERIOD : (ખામી જવાબદારી દુર કરવાનો સમય) :**

The Developer shall incorporate in his agreements, a clause for defect liability (reasonable wear and tear excepted) for a minimum period of 12 months or as per applicable sections of the Gujarat Ownership Flats Act (whichever is more) from the date of handing over of possession of any premises of the building or intimation to their clients regarding the readiness to hand over possession, whichever is earlier and which shall be limited to the construction (i. e. structure) and not on the bought out materials most of which are covered under varied warranty periods by the manufacturers themselves. However, in the event of recurring problem with the bought out materials, the Developer shall co-operate with the purchaser in sorting out the issue. This defect liability shall not cover force majeure situations such as damage resulting from war, flood,

earthquake, cyclones etc. or misuse or abuse of building premises, and amenities and utilities by the Purchaser(s). In case of the common amenities, the defect liability as per this clause will be applicable only if the maintenance of such common amenities is done regularly as per specified / generally acceptable norms.

ડેવલપરે કરારમાં ખામી જવાબદારી (વ્યાજબી તોડફોડ સ્વીકાર્ય) ની કલમ ઉમેરવાની રહેશે, જેમાં બિલ્ડીંગની જગ્યાનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી ઓછામાં ઓછા બાર મહિના અથવા તો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટની કલમો (જે વધારે હોય તે) અંગે તેમના ગ્રાહકોને જણાવવાનું રહેશે અને એ જવાબદારી ફક્ત માળખાના બાંધકામ પુરતી સીમિત રહેશે અને નહીં કે ખરીદેલ માલસામાન ઉપર કારણ કે, તેની જવાબદારીનો જુદા જુદા સમયગાળાની બાકી માલસામાન બનાવનારાઓએ સામેલ હોય છે. પરંતુ ખરીદેલ માલસામાન બાબતે વારંવાર તકલીફો ઉભી થાય તેવા પ્રસંગે ડેવલપર ખરીદનારને તેના નિરાકરણ માટે સહાયરૂપ થશે. આ ખામી જવાબદારીમાં કુદરતી આફત જેવી સ્થિતિ જેમ કે, યુધ્ધ, પુર, ઘરતીકંપ, વાવાઝોડાથી નુકશાન થવું અથવા બિલ્ડીંગનો અને તેમાં આપવામાં આવેલ મજ્યારી માલિકીની સુવિધાઓનો ખોટો ઉપયોગ અથવા અસભ્ય રીતે ખરીદનારાઓએ વર્તાવ કરવો. આ કલમ પ્રમાણે ખામી જવાબદારી તો જ લાગુ પડશે, જો માન્ય ધારા – ધોરણ મુજબ કાયમી ધોરણે મજ્યારી માલિકીની સુવિધાઓની જાળવણી કરવામાં આવતી હોય.

21. **FORCE MAJEURE CONDITIONS : (કુદરતી આપત્તિની સ્થિતિ) :**

This Code of Conduct and the provisions hereof, and the Agreement between the Developer and the Purchaser shall be subject to, force majeure conditions like natural calamities (earthquake, floods, cyclones etc.), or acts of God, terrorism, riots, war, subject to any

rule, notice, order or direction of any local authority or any other authority appointed under the law or court, subject to reasons beyond the control of the Developer or cause not attributable to the Developer, and subject to the Purchaser having duly and properly observed and performed his part of the obligation under the Agreement and has made regular payment of the amounts to be made by him without any delay or default.

આ આચાર સંહિતા અને તેમાં જણાવેલ જોગવાઈઓ અને ડેવલપર તથા ખરીદનાર વચ્ચેનો કરાર કુદરતી આપત્તિઓની સ્થિતિના આધારે ઉપર રહેશે, જેમ કે (ભુકંપ, પુર, વાવાઝોડા વિગેરે) જેવી કુદરતી આપત્તિ અથવા ત્રાસવાદ, હુલ્લડ, યુધ્ધ, કુદરતી આફત, સ્થાનિક સત્તા અધિકારી અથવા કાયદા અથવા કોર્ટ દ્વારા નિયુક્ત સત્તા અધિકારીનો નિયમ, નોટીસ, હુકમ અથવા નિર્દેશ, ડેવલપરના કાબુ બહારના સંજોગો અને ખરીદનારે કરાર અન્વયે તેની જવાબદારીઓ યોગ્ય રીતે પુરી કરી હોય અને કોઈપણ ભુલચુક વગર નિયમિત રકમની ચુકવણી કરી હોય.

**22. FORMATION OF A SOCIETY OR A BODY CORPORATE :**  
(સોસાયટી અથવા બોડી કોર્પોરેટની રચના) :

The Developer should take steps for registration of Co-operative Housing Society or any other body corporate as may be necessary.

ડેવલપરે જરૂર પ્રમાણે કો. ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી અથવા બીજી કોઈ બોડી કોર્પોરેટની નોંધણી કરાવવા માટેની કાર્યવાહી કરવાના પગલા લેવાના રહેશે.

**23. ACCOUNTS REGARDING MAINTENANCE DEPOSITS AND OTHER CHARGES :** (જાળવણી ડીપોઝીટ અને બીજા ખર્ચાના હિસાબો) :

The Developer shall maintain separate account in respect of sums received by him from the premises purchasers as Advance / Deposit

/ charges for maintenance, charges / fees for local / competent authorities and charges for utility services. The Developer shall utilise the said amounts only for the purpose for which they have been received. Such accounts should be given to the Society / Association / Company not later than 6 months from handing over the charge of the building to such Society / Association / Company and / or within a period of 6 months from the date of final possession / allotment or within a period of 6 months from the date of financial year ending, whichever is later.

ડેવલપરે મકાન ખરીદનારાઓ પાસેથી મેળવેલ અગાઉથી ચુકવેલ રકમ / અનામત / જાળવણી માટેનો ખર્ચ / અન્ય ખર્ચ / સ્થાનિક અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળમાં ભરવાની ફી / ઉપયોગી સેવાઓના ખર્ચના અલગ અલગ ખાતા રાખવાના રહેશે. ડેવલપરે જે હેતુ માટે રકમ મેળવી હશે તે માટે જે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. સદર હિસાબો મકાનનો હવાલો સોંપ્યાના બાદના છ મહિનાની અંદર સોસાયટી / એસોસીએશન / કંપનીને સોંપવાના રહેશે અથવા તો આખરી કબજો સોંપ્યાના / ફાળવણીના છ માસમાં અથવા તો નાણાંકીય વર્ષ પુરુ થવાના છ માસ, જે પછી આવતું હોય તે મુજબ સોંપવાના રહેશે.

24. **TRANSFER CHARGES : (તબદીલી ખર્ચ) :**

The Developer should not normally charge transfer charges but if charged it must be spelt out in the agreements and should not exceed more than 2 % of the purchase price for transferring the rights of the premises purchaser under an agreement for sale. Any such consent by the Developer to the premises purchaser for transferring his rights under agreement of sale should not be unreasonably withheld, provided the premises purchaser pays, and / or is ready and willing to pay full amount of consideration under the agreement for sale together with transfer fees as aforesaid and other

dues payable, and there is no pending default of any of the terms and conditions of Agreement on his part.

સામાન્ય રીતે ડેવલપરે તબદીલી ખર્ચ વસુલવો નહીં, પરંતુ જો વસુલાત કરવાની હોય તો તે અંગેનો કરારમાં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે અને તે ખર્ચની રકમ મકાનના હકક તબદીલીના અધિકારની કિંમતના ૨ % થી વધારે ના હોવો જોઈએ. જો મકાન ખરીદનાર વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ ચુકવે કે ચુકવી આપવા તૈયાર હોઈ, જેમાં તબદીલી ફી તેમજ અન્ય વસુલાત મેળવવાપાત્ર રકમનો સમાવેશ થતો હોય અને વેચાણ કરારની કોઈપણ શરતનો ભંગ ખરીદનારે ના કરેલ હોય તો ડેવલપરે બિનજરૂરી રીતે ખરીદનારની તરફેણમાં તબદીલી કરવાના હકક સંમતિ આપવામાં વિલંબ ના કરવો જોઈએ.

**25. TRANSFER OF TITLE : મિલકતના માલિકી હકકની તબદીલી :-**

The Developer should not inordinately delay the execution of the conveyance or any other similar instrument in favour of the common organization of the premises holder, after the development and sale of entire scheme and after all amounts payable by the purchasers under various agreements are paid to the Developer.

ડેવલોપરે મિલકત તબદીલીખત અથવા એ પ્રકારનો કીજો કોઈ લેખ મિલકત ધરાવનારાઓની સંસ્થાની તરફેણમાં કરી આપવાનો સામાન્ય રીતે બિનજરૂરી મોડુ કરવું જોઈએ નહીં, જ્યારે યોજનાનો નિકાલ અને આખી યોજનાનું વેચાણ પુરુ થઈ ગયેલ હોય અને ડેવલોપરને ખરીદનારાઓ પાસેથી અલગ અલગ કરારો પ્રમાણે પુરેપુરી રકમ મળી ગયેલ હોય.

**26. DISCLOSURE : (જાહેરનામું) :-**

(a) The Developer shall disclose in his brochures / hand - outs / advertisements or any other publicity material that he belongs



to an association which is a member of CREDAI - VADODARA and CREDAI. The Developer shall also execute the various formalities (application and certificate) as per Annexure - A, B, C, and shall display the same.

ડેવલોપરે માહિતી પુસ્તિકા / હસ્ત લિખિત પત્રિકા / જાહેરાત અથવા અન્ય જાહેરાતના માધ્યમમાં સ્પષ્ટ રીતે જણાવવાનું રહેકે કે તે મંડળનો સભ્ય છે, જે બ્રેડાગ અને ક્રેડાઈ - વડોદરાનો સભ્ય છે. ડેવલોપર અલગ અલગ શિષ્ટાચારની પુર્તતા (અરજી અને પ્રમાણપત્ર) બિડાણ એ, બી, સી પ્રમાણે પુરી કરશે અને તેને પ્રદર્શિત પણ કરશે.

- (b) May incorporate a clause in his agreements that the same is subject to arbitration by the designated committee of Arbitration appointed by CREDAI - VADODARA.

કરારમાં કલમ ઉમેરાશે કે, ઉપરોક્ત શિષ્ટાચાર બ્રેડાગ દ્વારા નિયુક્ત કરેલ વિવાદ સમિતીના લવાદ દ્વારા લવાદી ચુકાદાને આધીન રહેશે.

**27. HANDING OVER OF ORIGINAL OR CERTIFIED COPIES OF TITLE DEEDS, SERVICE DRAWINGS ETC. : (માલિકી હકકના અસલ અથવા પ્રમાણિત દસ્તાવેજો, સેવા નકશા વિગેરેની સોંપણી) :**

The Developer should at the time of transfer hand over to the society / apartment / association / company all original title deeds or certified copies as may be available and related documents as well as certified copies of sanctioned plan of the buildings including all external service drawings and structural drawings.

ડેવલોપરે હસ્તાંતરણના સમયે સોસાયટી / એપાર્ટમેન્ટ / એસોસીએશન / કંપનીને અસલ અથવા પ્રમાણિત માલિકી હકકના દસ્તાવેજો જે એની પાસે હશે તે અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો તથા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગના પ્રમાણિત નકશા જેમાં બહારની સેવાના નકશા અને માળખાકીય નકશાઓનો સમાવેશ થાય તે સોંપવાના રહેશે.

28. **INSPECTION BY THE CLIENT :** (ગ્રાહક દ્વારા ચકાસણી ):-

The Developers shall incorporate necessary clause in the agreement in order to enable the client deriving the rights to inspect the premises during the course of construction after intimation to the Developer.

ડેવલપરે કરારમાં કલમનો ઉમેરો કરવાનો રહેશે કે, ગ્રાહક જે બિલ્ડીંગમાં હકક મેળવવાનો છે, તે ડેવલોપરને પુર્વ જાણ કરી બાંધકામની ચકાસણી કરી શકશે.

29. **MEDIATION / ARBITRATION IN DISPUTES :** તકરારમાં મધ્યસ્થી / લવાદી :-

(a) Complaints should be considered / entertained by the member association only if the Developer is a member of the concerned association.

ફરિયાદો સભ્ય સંસ્થા દ્વારા ધ્યાને લેવાશે, જો ડેવલોપર જે તે સંસ્થાનો સભ્ય હશે.

(b) The modalities for such intervention or mediation or arbitration shall be worked out independently by the member associations.

સભ્ય સંસ્થા દ્વારા સ્વતંત્ર રીતે મધ્યસ્થી / લવાદી / હસ્તક્ષેપ કરવાની કાર્યવાહી નક્કી કરવામાં આવશે.

(c) In case there be any dispute of any member of the member association with any person or premises holder or government or semi government body or any authority, and if the member association is asked to intervene, the Managing Committee of the association will consider such request and decide in its absolute discretion whether to intervene or not depending

upon the merits of the case and wherever possible the association will make efforts to resolve the said dispute by amicable settlement or otherwise on merits of the case.

જો કોઈ સભ્ય સંસ્થાના સભ્યની તકરાર કોઈ વ્યક્તિ અથવા મકાન ધારક અથવા સરકારી અથવા અર્ધસરકારી સંસ્થા અથવા અન્ય સંસ્થા સાથે હશે અને જો સભ્ય સંસ્થાને હસ્તક્ષેપ કરવાનું કહેવામાં આવશે તો સંસ્થાની મેનેજિંગ કમિટી તેની પોતાની મેળે નક્કી કરશે કે માંગણીમાં લાયકાત મુજબ હસ્તક્ષેપ કરવો કે નહીં અને જ્યાં સુધી શક્ય હશે તકરારનો સુલેહ પુર્ણ કેસની ગુણવત્તા ઉપર આધાર – નિવેડો લાવશે.

**30. MODIFICATION AS PER LOCAL CONDITIONS : (સ્થાનિક પરિસ્થિતિ મુજબ સુધારા) :-**

This "Code of Conduct" is recommendatory in nature. Member Associations can forward modifications, if necessary, in order to meet the local conditions, provided such charges are not out of harmony with the essence of these contents. These modifications may be adopted in the General Body Meeting of CREDAI - VADODARA depending upon their merit.

આ આધાર સંહિતા ભલામણ સ્વરૂપે છે. સભ્ય સંસ્થાઓ જો જરૂરી હોય તો સ્થાનિક પરિસ્થિતિને પહોંચી વળવા સુધારા મોકલી શકશે. જો આવા સુધારા જો તે વિષય સુચિના પોતીકાપણાના બહારના ના હોય અને આવા સુધારા ક્રેડાઈ – વડોદરાની સામાન્ય સભાની મિટીંગમાં ગુણવત્તાના આધારે સ્વીકારાશે.

**31. EFFECTIVE - DATE : (લાગુ તારીખ) :-**

This "Code of Conduct" is approved and finalized in the General Body meeting; and accordingly it is in effect from 09/05/2003 till further revision.

જ્યાં સુધી બીજો ફેરફાર ના થાય ત્યાં સુધી આ આધાર સંહિતા સામાન્ય સભાની મિટીંગમાં નિર્ણય કરી મંજુર કરેલા છે, જે તે મુજબ તા. ૦૮/૦૫/૨૦૦૩ થી અમલી બનશે.