<u>વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)</u>

રાજકોટ શહેરનાં રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૨/૧–૨ પૈકી "જય પાર્ક–૩" ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી સબ–પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૪ / ૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૮૫.૭૬ ઉપરનાં "બિઝનેશ માર્કેટ–૩" બિલ્ડીંગનાં .... ફલોરમાં આવેલ શોપ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....) છે તે શોપનો રૂા. ..../– માં વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

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

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :–</u>

"બિઝનેશ માર્કેટ–૩ એન્ટરપ્રાઈઝ", PAN : AAZFB4345G ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

૧) **ગીતાબેન અશ્વિનભાઈ અજુડીયા**, ઉ.વ.આ.૫૦, હિન્દુ, વેપાર,

૨) **પટોળીયા ચિરાગભાઈ પરસોત્તમભાઈ**, ઉ.વ.આ.૩૬, હિન્દુ, વેપાર,

બંન્નેનું સરનામું : રૈયાનાં સર્વે નં. ૧૬૨/૧–૨ પૈકી, "જય પાર્ક–૩", આલાપ ગ્રીન સીટીની બાજુમાં, તુલસી સુપર માર્કેટ સામે, સવન પ્રોજેકટ પાસે, ૮૦ ફુટ તથા ૩૦ ફુટ રોડ કોર્નર, રૈયા રોડ, રાજકોટ

ઉપરોકત નં. (૨) જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદાર વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે

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

અને <u>બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી

ઉ.વ.આ. , હિન્દુ, વેપાર,

સરનામું :

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

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

૧ ગુજરાત રાજયનાં **રાજકોટ જિલ્લાનાં રાજકોટ તાલુકાનાં રાજકોટ શહેરનાં રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૨/૧–૨** પૈકી **"જય પાર્ક–૩"** ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૪ / ૪ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૫૮૫.૭૬** અમારી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટના મહે. સબ–રજીસ્ટ્રાર (ઝોન–૪) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૦૯૮ તા. ૦૬/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજથી શ્રી ધર્મેશભાઈ દામજીભાઈ સખીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને બાંધકામ પરવાનગી / ડેવલપમેન્ટ પરમીશન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"બિઝનેશ માર્કેટ–૩"** બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરી રહયા છીએ. આમ, ઉપરોકત મિલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારો વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

"બિઝનેશ માર્કેટ–૩ એન્ટરપ્રાઈઝ", ભાગીદારી પેઢીના રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ સતા – અધિકારની રૂ એ આ ડોકયુમેન્ટમાં સહી કરવા સહિતની અમોને સત્તા છે. તેવું આથી પાકું વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

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

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

૪ **પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર નં. .... તા. .... ની નકલ રજુ કરેલ છે.**

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

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

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

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

૯ એલોટીએ **રાજકોટ શહેરનાં રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૨/૧–૨** પૈકી **"જય પાર્ક–૩"** ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૪ / ૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૮૫.૭૬** ઉપરનાં **"બિઝનેશ માર્કેટ–૩"** બિલ્ડીંગનાં .... **ફલોરમાં** આવેલ **શોપ નં.** .... કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.** .... **(બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.** ....) છે તે શોપ ઉઘડી વેચાણ કિંમત **રૂા.** ..../– **અંકે રૂપીયા** .... **પુરા**માં ખરીદ કરવા માટે નકકી કરેલ છે જેની સુથી તથા અવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનારા તરફથી અમો શોપ વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

૧૦ એલોટીને સદરહું મિલ્કત તથા તે સાથે મંજુર થયેલ કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહિત, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ–૨ માં શોપની વિગત દર્શાવવામાં આવેલ છે.

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

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર શોપ (તે સાથે મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબના પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ

કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

–: શરતો :–

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

પરંતુ એલોટી પોતાના શોપમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ તથા ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતાં પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારીત શોપના નકિક થયા મુજબના તથા ઉપર દર્શાવેલ કારપેટ એરીયાની કિંમત રૂા. _____/– અંકે રૂપીયા_____ પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે શોપનાં હિસ્સા તરીકે :–

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

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

૧.૩ સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં

આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ થવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલ્કતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૯ % ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ

આપનારાનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોક્ત નકિક કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર મજકુર મિલ્કતનું એલોટીએ કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય પ્રમોટરે કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલ્કતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે. જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

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

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

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

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરફાર કરવામાં આવશે. જો ઠેરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠેરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને અલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરાર નાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) શોપની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે

તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.... એલોટીના સમાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સત્તાધિકારી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે..તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તો તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને શોપનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીનુ ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદારી રહેશે.

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

૩ ટાઈમ ઈઝ એસેન્સ સમયએ અગત્યનું સત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળવા બાદ (જે લાગુ પાડે તે મુજબ) એલોટીને શોપનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશન ને સમાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડનં. (૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો આ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.....ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪ કન્સ્ટ્રકશન ઓફ ધી પ્રોજેકટ શોપ :: પ્રોજેકટ / શોપનું બાંધકામ :–

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

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

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

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૫૮૫.૭૬ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (એફએસઆઈ : ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૦૫૪.૩૭ ચોરસ મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૫૪.૩૭ ચોરસ મીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મિલ્કત ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

૫ પ્રોસીઝર ફોર ટેકીંગ પઝેશન :: શોપનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

૫.૧ શેડયુઅલ ફોર પઝેશન ઓફ ધી સેઈડ શોપ પ્રમોટર શોપનો કબ્જો તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને શોપ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાની શોપ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો તે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (ફોર્સ મેજર) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન(કમ્પલીશન)માં મોડુ થાય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મયાર્દામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

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

પરંતુ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ થયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી

વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને શોપનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

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

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે. શરત તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, અલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુંધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.....રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

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

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

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

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

જયારે શોપ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના શોપના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએસન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે.

પ્રમોટર ને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ, તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ પઝેશન બાય ધી એલોટી

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

૭ રીપ્રેસન્ટેશનસ એન્ડ વોરંટીઝ ઓફ ધી પ્રમોટર : પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :– પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે

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

બી પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

ડી જમીન, પ્રોજેકટ અથવા શોપ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા શોપ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન બિલ્ડીંગ, શોપ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

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

જે એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રમોટરની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર એસોસીએશનના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. પ્રોજેકટમાં

જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માંથી તથા તેની જાળવણી સાચવણી કરવા માંથી પ્રમોટર કહે ત્યારે પ્રમોટરને શોપ ધારકોએ / એલોટીએ મુકત કરવાના રહેશે.

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

એલ	આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણ ની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

બી	એલોટી પોતાના શોપમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાનાં કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકસાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી	શોપનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે..... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

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

જી	બિલ્ડીંગને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટી નાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી એલોટી ચુકવી આપશે.

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

૯	કન્વેયન્સ ઓફ ધી સેઈડ શોપ : શોપનાં દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને શોપની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (કન્વેયન્સ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા શોપનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સાના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે.....ની રકમ, માંગણી કર્યા મુજબ તમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટર ને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (કન્વેયન્સ) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે...ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦	ડીફેકટીબીલીટી : ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે શોપની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેન્સ એજન્સી અથવા

એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨ રાઈટ ટુ એન્ટર ધી શોપ ફોર રીપેર : સમારકામ માટે શોપમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

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

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

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

૧૪ જનરલ કોમ્પલાયન્સ વીથ રીસ્પેકટ ટુ ધી શોપ : શોપ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

એ શોપનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધિત સ્થાનીક સત્તાધીકારીઓનાં નિયમ, નિયમન વિગેરે.... નાં ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લનઘન ન થાય તે રીતે બદલવ કે ફેરફાર અથવા (શોપમાં) વધારા કરી શકાશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટીએ શોપમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરુપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરાશે.

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

૧૫ કોમ્પલાયન્સ ઓફ લોઝ નોટીફકીકેશન બાય એલોટી : એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.....નાં પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લે છે કે, આ શોપ સંબંધી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬ પ્રમોટર શેલ નોટ મોર્ટગેજ ઓર ક્રિએશન ચાર્જીસ : પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં : આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે શોપ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવશે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ શોપ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિં.

૧૭ ફલેટ ઓનરશીપ એકટ (ઓફ ધી રીલેવન્ટ સ્ટેટ) સંબધિત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુનઃ–

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

૧૮ બાઈંડીંગ ઈફેકટ : બંધનકારક અસર :–

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

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

૧૯ એન્ટરએગ્રીમેન્ટ : સંપૂર્ણ કરાર :–

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

૨૦ રાઈટ ટુ એમેન્ડ : સુધારા કરવાના હકક :– સુધારા કરવાના હકક બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

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

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

૨૨ સેવરાબીલીટી અલગતા બાબત :–

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

૨૩ મેથડ ઓફ કેલકયુલેશન ઓફ પ્રપોર્સન શેર વેરએવર રીકઈડ ટુ ઈન ધ એગ્રીમેન્ટ કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :– જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ શોપના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો રહેશે અથવા આ બિલ્ડીંગના શોપ ધારકોનું એસોસીએશન જે ખર્ચ નકિક કરે તે મુજબ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪ ફરધર એસ્યુરન્સ : વધારાની ખાત્રી :–

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

૨૫ પ્લેસ ઓફ ધી એકઝીકયુશન સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬ નોંધણી : એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭ નોટીસ : સૂચનાઓ :–

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

૧)	એલોટીનુ સરનામુ	:	ઉપર દર્શાવેલ છે.
૨)	પ્રમોટરનું નામ સરનામુ	:	ઉપર દર્શાવેલ છે.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટર એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે

મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮ જોઈન્ટ એલોટીઝ : સંયુકત એલોટી :–

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

૨૯ સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

૩૦ ડીસપ્યુટ રીઝોલ્યુશન : વિવાદનો ઉકેલ :–

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

૩૧ ગર્વનીંગ લોઝ : શાસન વ્યવસ્થા :–

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

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

<u>પરિશિષ્ટ–૧ (મિલ્કતનું વર્ણન)</u>

રાજકોટ શહેરનાં રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૬૨/૧–૨ પૈકી "જય પાર્ક–૩" ના નામથી ઓળખાતા બીનખેતી પ્લોટસ પૈકી **સબ–પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૪ / ૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૮૫.૭૬** ઉપર **"બિઝનેશ માર્કેટ–૩"** બિલ્ડીંગનું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી રહયા છીએ. જે સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃ દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉતરે : સબ–પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૪ / ૫ વાળી મિલ્કત આવેલ છે.

દક્ષીણે : સબ–પ્લોટ નં. ૧ થી ૨૪ / ૩ વાળી મિલ્કત આવેલ છે.

પૂર્વે : ૯.૦૦ મીટરની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : સર્વે નં. ૧૬૩/૧ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૨ (શોપનો ફલોર પ્લાન)</u>

"બિઝનેશ માર્કેટ–૩" બિલ્ડીંગનાં .... **ફલોરમાં આવેલ શોપ નં. ....** કે જેનો **કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.**

.........) છે તે શોપ અમોએ તમોને ઉપરની રકમમાં વેંચાણ આપેલ છે. જેની ચર્તુઃ દિશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુઃ દિશા તથા માપ સાઈઝ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના છે અને ગણવાના છે)

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

"બિઝનેશ માર્કેટ–૩" બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે શોપ ધારણ કરનાર સભ્યો શોપ માં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન અને મશીનરી ફીટ કરવાની નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાનાં નથી, કે ઉપરોક્ત બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા અથવા પ્રદુષણ ફેલાવે અથવા અન્ય હોલ્ડરોને અડચણ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી કે પાન શોપ, ઓટો ગેરેજ, કેરોસીન ડેપો, ફ્લોર મીલ, ફેબ્રીકેશન, ટાયર પંકચરના ધંધા માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ. તેમજ બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ કોમન એરીયામાં – માર્જીનની જગ્યામાં – શોપની આગળ કે પાછળના ભાગમાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ઓટો, છાપરા, ગ્રીલ, લાઈટ બોર્ડ, હોર્ડિંગ, ટેબલ–ખુરશી કે બેઠક વિગેરે રાખી શકાશે નહિં, તેમજ કોઈપણ પ્રકારની મોટી મશીનરી, કોઈપણ પ્રકારની રીફાઈનરી, હેવી કેમીકલ્સ તેમજ કોઈપણ પ્રકારનું નોઈસ પોલ્યુસન થાય તેવું તેમજ શોપ / બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહિં કે તેવા વેપાર ધંધાને લગતી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની નથી કે આવા ધંધા માટે કોઈપણને ભાડે અથવા લીઝથી અથવા વેચાણથી કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે તબદિલ કરી શકાશે નહી. તેમ છતાં આવી પ્રવૃતિ કરવામાં આવશે તો તેમની સામે કાયદેસરના પગલા લઈ શકાશે અને આવા ધંધા બંધ કરાવવા એસોસીએશન / સોસાયટી જે તે શોપ ઓનરને ફરજ પાડી શકશે. શોપ ધારકોએ બીજા શોપ ધારકોને અડચણ કે અવરોધરૂપ થાય એ રીતે પોતાના શોપ ની સામે અથવા આજુ બાજુમાં બીજા મિલ્કત ધારકોને તકલીફ પડે એ રીતે માલ–સામાન રાખવાનો કે સ્ટોક કરવાનો કે કોઈપણ જાતના હોર્ડિંગ ઉભા કરવાના નથી.

દરેક શોપ ધારકે પોતાની શોપનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. આ બિલ્ડીંગના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકાશે નહિ. આ ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અન્ય કોઈપણ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહિ. એસોસીએશન / સોસાયટી જે સાઈઝ કે સ્થળ નકિક કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું શોપનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન / સોસાયટી જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

શોપ ધારકે એસોસીએશન / સોસાયટી જે નિયમો નકિક કરે એ નિયમ મુજબ નિયત કરેલ જગ્યા એ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

"બિઝનેશ માર્કેટ–૩" બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે શોપ ધારણ કરનાર સભ્યો શોપ માં જીમ, યોગા, ડાન્સ કલાસીસ, ટયુશન કલાસીસ, હોસ્પીટલ, એજયુકેશનને લગતા કામકાજો કરી શકશે. તેમજ શોપમાં કોર્પોરેટ તથા બ્રાન્ડેડ કંપનીની હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ,

ખાણી–પીણી, નોનવેજ કે તેમનાથી બનતી ખાણી–પીણીનું ખરીદ–વેચાણ કે તેને લગતા વેપાર–ધંધા કરી શકાશે. પરંતુ શોપમાં કોર્પોરેટ તથા બ્રાન્ડેડ કંપની સિવાય નોનવેજ કે તેમનાથી બનતી ખાણી–પીણીનું ખરીદ–વેચાણ કે તેને લગતો કોઈપણ ધંધો–વેપાર કરી શકાશે નહિં, તેમજ ઔદ્યોગિકને લગતી કોઈ કામગીરી કરી શકાશે નહિ. શોપમાં ઈંડાને લગતી કોઈપણ પ્રકારની પ્રવૃતિ કે ખાણી–પીણી કે ખરીદ–વેચાણ વિગેરે કરી શકાશે નહિં. દરેક શોપ ધારણ કરનારે કોઈને નડતરરૂપ ન થાય તે રીતે ડસ્ટબીન રાખવી ફરજીયાત છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

પરિશિષ્ટ–૩

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

૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

૨) બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર

૩) શટર / ડોર

૪) ફલોરીંગ ટાઈલ્સ

૫) સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ્સ

૬) સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

૭) સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

અમો બિલ્ડર દ્વારા આપવામાં આવેલી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની એમીનીટીઝ / ફેસેલીટીઝ તેમજ **"બિઝનેશ માર્કેટ–૩"** બિલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફટ, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટડા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન, વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે.

આ કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ વગર, મુકત સંમતિથી અવેજ પેટેની રકમ સ્વિકારી લખી આપેલ છે જે લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઝ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમોએ સહી કરી શાંખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / ૦૬ / ૨૦૨૨

અત્ર.................................... મતુ અત્ર...................... શાખ

________________________________ (૧) ____________________

પટોળીયા ચિરાગભાઈ પરસોત્તમભાઈ

(તે **"બિઝનેશ માર્કેટ–૩ એન્ટરપ્રાઈઝ"**, ભાગીદારી
પેઢી ના ભાગીદાર જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદાર
વતી ઓથોરાઈઝડ વહીવટકર્તા દરજજે)

(તે વેચનારા) (૨) ____________________