## –:: વેચાણ કરાર(કબજા વગર) :: –

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયા–૨ ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૨૧/૨ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં.૪(રૈયા), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૮ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટ નં.૧ (સીંગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ.૧૫૧૬–૦૦ ઉપર આવેલ ""ડાયમંડ હાઈટસ"" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ......... માળે આવેલ ફલેટ નં........ નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર:</u>

શ્રી..........................................

હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, ધંધો: ........,

રહે...........................................

.................................. ::: તે ફલેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર:–</u>

મે. શજાનંદ બિલ્ડર્સ એન્ડ ડેવલપર્સ,

ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો:–

(૧) **શ્રી નરેન્દ્ર હરીલાલ દોશી,**

(૨) **શ્રી હેમાંગ સુરેશભાઈ દાવડા,**

(૩) **શ્રી નવિનભાઈ વિરજીભાઈ પોરીયા,**

(૪) **શ્રી ધનરાજભાઈ રજનીકાંત ધુનાતર,**

બધા. હિન્દુ, એડલ્ટ, ધંધો: વેપાર,

બધાનાં ઠે. ૧૦૪, હિરા શ્રી, સૌરાષ્ટ્ર કલા કેન્દ્ર મુખ્ય માર્ગ નં.૨,

યુની. રોડ, રાજકોટ. ભાગીદાર નં.૪ જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના,

વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે. ::: તે ફલેટ વેચનાર

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે "**પક્ષકારો**" તથા

(ક) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયા–૨ ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૨૧/૨ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં.૪(રૈયા), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪૮ ની સ્લેબાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટ નં.૧(સીગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ.૧૫૧૬ -૦૦ તેની ઉપર અગાઉના જમીન માલીકએ મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર કરાવેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાના તમામ અધીકારો સહીત વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ તેઓ જોગ આકૃતી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો **શ્રી જયંતીલાલ સવજીભાઈ વસોયા, શ્રી નિરજ અમૃતલાલ ચપલા તથા શ્રી વિમલકુમાર જયંતીભાઈ ફળદુએ** જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૩૫૩ તા.૧૬ -૧–૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ પ્રોજેકટ વાળી જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટરના સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહું મીલકતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે **પરિશિષ્ટ–૧** માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે મીલકત સબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં પહેલા માળથી અગીયારમા માળ સુધી દરેક માળે ચાર--ચાર ફલેટ મળી કુલ ૪૪ ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ ""ડાયમંડ હાઈટસ"" નામ આપેલ છે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી અગાઉના જમીન માલીક દ્વારા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૫૪ તા.૧૯–૧૨–૨૦૧૭

બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધીકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ચ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.........................તા.................. થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે <u>એનેક્ષર–૧</u> થી રજુ છે.

(છ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ **જવાહરભાઈ મોરી તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. અશ્વીન લોઢીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા **<u>એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>**

(જ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હક્ક હિસાબ (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા રેવન્યુ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, **<u>તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>**

(ઝ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. **<u>તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>** ખરીદ કરનાર તથા એલોટી

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી ""ડાયમંડ હાઈટસ"" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ......માળે આવેલ ફલેટ નં...... વાળા ફલેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(ઠ) એલોટીને ""ડાયમંડ હાઈટસ"" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ............માળે આવેલ ફલેટ નં......જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ............વાળા ફલેટ તે સાથે સહીયારૂ કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ -"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. <u>એનેક્ષર–"૩"</u> માં આ બિલ્ડીંગના ફલોર પ્લાનનું સંપૂર્ણ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્યનું ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, કોમન એરીયા વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા

વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ રેરા 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, બાકી વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

**–: <u>શરતો</u> :–**

૧.૧: આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ "૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફ્લેટના ફ્લોર પ્લાનનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન(સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના(બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

<u>પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરએ તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.</u>

૧.૨: કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............ ની કુલ કિંમત રૂા..................અંકે રૂપીયા .............................. પુરા થાય છે જે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે. સદરહું ફ્લેટ સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગની કોઈપણ જાતની વપરાશની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

:૧.૪:(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા..............અંકે રૂપીયા..................પુરા (10% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા............... અંકે રૂપિયા ........................પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

**MODE OF PAYMENT :- ચુકવણીની પધ્ધતી :-**

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા(લાગુ પડે તે મુજબ) મે. ગજાનંદ બિલ્ડર્સ એન્ડ ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધીત કરવેરાનો ફ્લેટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

:૧.૫: પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ(ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ વિગેરે એનેક્ષર–"૪" માં આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન

(૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થવા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પૂરી પાડવા બાદ સક્ષમ અધીકારી(રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ) આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે જે તે સમયના રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક ના વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પીસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના મુજબ ત્યાર <u>પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ચુકવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.</u>

(૧.૭) <u>**પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,**</u>

(એ) ફલેટની સંપૂર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનનાં/મંડળીના પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરમ્યાન

સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા નસદાકૃપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી(જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડે, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ ફ્લેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સત્તાધીકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT** પ્રમોટરએ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેવા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા-સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) **TIME IS ESSENCE** સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના

પરંતુ, જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ દેવ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવશે.

## (૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/FLAT(APARTMENT)

**પ્રોજેકટ/ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નું બાંધકામ :–**

પ્રમોટર દ્વારા ફલેટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની કરાવેલ વિગતો (સ્પષ્ટીકરણ) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુ થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો 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 માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

## (૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

**ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :-**

## (૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT (APARTMENT) :-

પ્રમોટર ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો **તા.૩૧–૩–૨૦૨૧** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર જે તે સમયના **રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક** ના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તેવા કિસ્સામાં

પરંતુ લડાઈ, અછત, હડતાલ, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં(**Force Majeure**) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન(**Completion**) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩(ત્રણ) મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના(નોટીસ) આપશે અને **૧૫(પંદર)** દિવસમાં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ આપી કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે કરારની સમય મર્યાદામાં વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર

શરતનાં તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ બાકી રહેતા હપ્તાઓ તથા વ્યાજ ન ચુકવે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ પ્રમોટર આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર 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 ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી તથા આકસ્મીક આફતનાં કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે(રદ થયાની)તારીખથી ૪૫ (પીસતાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪)**CANCELLATION BY ALLOTTE**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધીકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર કબુલે તો એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ સુથીની રકમ જપ્ત કરવા અધીકૃત રહેશે. સુથી તથા તમામ ટેક્ષની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પીસતાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT/ APPARTMENT)**

દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી **૧૫(પંદર)** દિવસમાં ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની **૧૫(પંદર)** દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસૂલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના કિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની તારીખથી **૧૫(પંદર)** દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલા ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTE**

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :-**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનાં સબંધિત તથા ખરેખર સ્વતંત્ર તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધીકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, હિતાધિકાર તથા હિતને બાધ આવે કે એવું થઈ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફલેટ (એપાર્ટમેન્ટ) એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેથી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

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

(જે) એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી ફલેટ ધારકના ખર્ચે કરાવી આપવા માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, હેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, આકરણી, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મીલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણના ના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની એલોટી ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી ફ્લેટને પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો(**Partitions**) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને(**Appurtenances**) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે

(ઈ) સમગ્ર બિલ્ડીંગ કે ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી આપે છે તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ(**Facade**) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બહારના હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા વિભાગમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી સદરહું બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની બહારની જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એંઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) ફ્લેટને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

## (૦૯)<u>CONVEYANCE OF THE SAID FLAT(APARTMENT):-</u>

### ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) નાં દસ્તાવેજ બાબત :

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે **(Conveyance)** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક હિસ્સા, મકાન વપરાશ અંગેનં પ્રમાણપત્ર મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે, પરંતુ,

તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધીકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

## (૧૦) <u>DEFECT LIABILITY :-ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય 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 હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરલ એટલે કે માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અને અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

## (૧૧) <u>RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-</u>

<u>સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન</u>

એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજણથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨)**RIGHT TO ENTER THE FLAT(APARTMENT) FOR REPAIRS:-**

**સમારકામ માટે ફલેટ(એપાર્ટમેન્ટ)માં દાખલ થવાનો અધીકાર :–**

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબૂલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩)**USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-**

**બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–**

""ડાયમંડ હાઈટસ"" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળીના પેનલ બોર્ડ–મીટરો તથા અન્ય સેવા સહિત, ડી. જી. સેટરૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી

(૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT(APARTMENT) :-**

**ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)સબંધી સામાન્ય પર્તતા બાબત :-**

(એ) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(ફ્લેટમાં) વધારો કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દૂર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણૂંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રવાહની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE:- એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત:-**

એલોટી પ્રોજેકટને 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 બાંહેધરી લીએ છે કે, આ ફ્લેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધીગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :- પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-**

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં

**(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :- સબંધીત રાજ્યનાં ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :-**

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

**(૧૮) BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર :**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં 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 જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીના બુકીંગને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

**(૧૯)ENTIRE AGREEMENT :- સંપૂર્ણ કરાર :**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કોઈ આ ફ્લેટ કે બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કોઈ હોય તે આથી રદ

**(૨૦) RIGHT TO AMEND:-**

સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સમંતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

**(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTEES:- આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગ પડવા બાબત:–**

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજુતી કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર ફલેટના એલોટી(ખરીદનાર)ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

**(૨૨) SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :-**

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

**(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :- કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી:–**

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવવા સબબ એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

**(૨૪) FURTHER ASSURANCE :- 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 અનુસારીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

**(૨૫) PLACE OF EXECUTION :- સહી કરવાનું સ્થળ :**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધીકૃત 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 સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :-** એલોટી અથવા અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાનો સ્વીકાર આપશે.

**(૨૭)NOTICES :- સુચનાઓ :-**

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) **<u>JOINT ALLOTTES:- સંયુક્ત એલોટી:</u>**

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

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

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

(૩૦) **<u>DISPUTE RESOLUTION:- વિવાદનો ઉકેલ :-</u>**

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

(૩૧) **<u>GOVERNING LAW:- શાસન વ્યવસ્થા :</u>**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

-: એલોટી :-

સહી કરી કરાર કરનાર. એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

×—— . ————— ——...

| |
|---|
| ફોટો ચોટાડી તેના પર સહી કરવી |

**સાક્ષીની સહી :-**

(૧) નામ ..........................

સરનામું..........................

(૨) નામ ..........................

સરનામું..........................

-: પ્રમોટર :-

(કરાર કરી સહી કરનાર)

×·· ————— . —————————

| |
|---|
| ફોટો ચોટાડી તેના પર સહી કરવી |

(શ્રી ધનરાજભાઈ રજનીકાંત પુનાતર,
તે મે. ગજાનંદ બિલ્ડર્સ એન્ડ ડેવલપર્સ,
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજજે જાતેથી,
નવા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે)

**સાક્ષીની સહી :-**

(૧) નામ ..........................

સરનામું..........................

(૨) નામ ..........................

સરનામું..........................

**-: પરિશિષ્ટ-"૧" (મીલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :-**

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયા- ૨

નં.૧ (સીંગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૧૬ ૦૦ ઉપર આવેલ ""ડાયમંડ હાઈટસ"" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ આવેલ છે જેમાં પહેલા માળ થી અગીયારમા માળ સુધી દરેક માળે ચાર--ચાર ફ્લેટ મળી કુલ ૪૪ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેમાં દરેક ફ્લોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

**-:: ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ::**

કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, બે-લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

**-:: પહેલા માળથી અગીયાર માળ સુધી દરેક માળે ::**

દરેક માળે લીવીંગ, ડાયનીંગ, કીચન, વોશ, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફયુલ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, બે લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

**-:: ""ડાયમંડ હાઈટસ"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા ::-**

ઉતરે :- ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૫૦ આવેલ છે.

દક્ષીણે :- ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪૮ આવેલ છે.

પુર્વે : ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪૯ તથા ૧૮-૦૦ મીટર પહોળો ટી. પી. નો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૪૭ આવેલ છે.

**-: પરિશિષ્ટ-"૨" (ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન/વર્ણન) :-**

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ -"૧" માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ ""ડાયમંડ હાઈટસ"" ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં............માળે આવેલ ફ્લેટ નં.........કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............... તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.............છે. સદરહું ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષીણે :-

પુર્વે :

**-: પરિશિષ્ટ–''૩'' (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)**

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–''૧'' માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ ''ડાયમંડ હાઈટ્સ'' ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલી સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

૧. પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ મીલ્કતની જમીન.

૨. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, બે–લીફટ તથા પેસેજ.

૩. પાણીના ટાંકા.

૪. ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપલાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.

૫. બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફિટીંગ તથા મીટર.

૬. પાણી ઉપર ચઢાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોરવેલ તથા સબમર્શીબલ પંપ.

૭. સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, પેરેજ. બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.

૮. જનરેટર, સી. સી. ટીવી કેમેરા, સોલાર વોટર હીટર.

**-: એનેક્ષર ''૧'' :-**

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

**-: એનેક્ષર–''૨''**

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ

**(Specification & Amenities)**

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા **(Standard)** પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

:૧: આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

:૨: બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં વેલા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

:૩: દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

:૭: બાથરૂમ :- લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળી ટાઈલ્સ તથા સેનેટરીવેર્સ.

:૮: પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

:૯: ઈલેકટ્રીક : - સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

:૧૦: લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

## —: એનેક્ષર—''૩''

## બીલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

આ વેચાણ કરાર(કબજા વગર) અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, હોંશ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, બીન કેફ, અક્કલ હોંશિયારીથી તમામ જોગના આ વેચાણ કરારમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

રાજકોટ.

તા. –૨–૨૦૧૮

અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્ર::::::::::::::::::::::::::::::::::::: શાખ

———————————— ૧.........................................

(શ્રી ધનરાજભાઈ રજનીકાંત પુનાતર,

તે મે. ગજાનંદ બિલ્ડર્સ એન્ડ ડેવલપર્સ, ૨.........................................

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજ્જે,

જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના,

વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે)