કબજા રહિત વેચાણ કરાર

રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ રૈયા ના રેવન્યુ સરવે નં.૨૨૧ પૈકીની જમીન એ.૧૬–૧૯ ગુંઠામા આવેલ શાંતીનગર હાલ સનસીટી એરીયા તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૨૩ થી ૧૩૦/૬ **થી** ૧૨૩ થી ૧૩૦/૧૫ એમ દશ સબપ્લોટોની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૫૭૦–૯૧ ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ "સનરાઈઝ" નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગ માંહેથી ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ દુકાન નં.૧ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૨૦–૪૭ છે તે દુકાનનો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૨૨–૯૦

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ૧૪,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ચૌદ લાખ પુરા

શ્રી PAN -
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો :............
રહે. **:::::તે લખાવી લેનાર–ખરીદનાર**

જોગ લખી આપનાર :–

બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે
(PAN - AAYFB 1150A)
કુમારભાઈ નવીનચંદ્ર શાહ, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો : વેપાર,
રહે : ૧–અરીહંત એપાર્ટમેન્ટ, ૫–હરીહર સોસાયટી,
કાલાવડ રોડ, રાજકોટ. **:::::તે લખી આપનાર–વેચનાર**

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સરવે નં.૨૨૧ પૈકીની જમીન એ.૧૬–૧૯ ગુંઠામા આવેલ શાંતીનગર હાલ સનસીટી એરીયા તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૨૩ થી ૧૩૦/૬ **થી** ૧૨૩ થી ૧૩૦/૧૫ એમ દશ સબપ્લોટોની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૫૭૦–૯૧ અમો વેચનાર બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી એ જશવંતીબેન કિરીટકુમાર વજીર વિગેરે પાસેથી વે.દ.રજી.અનુ.નં.૬૯૧૫ તાઃ ૨૧/૮/૨૦૨૧ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ અમોએ સદરહુ જમીન ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટેનુ બિલ્ડીગ બનાવવા માટેનો બિલ્ડીગ પ્લાન રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં રજુ કરતા બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૫૬ તાઃ ૨૫/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ મેળવેલ છે. સદરહુ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બીલ્ડીગનુ

...૨...

બાંધકામ થનાર છે જેને "સનરાઈઝ" નામ આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની સુવાંગ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને સદરહુ મિલકતના તમામ પ્રકારના વહિવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના તમામ હકકો અને અધિકારોને અમોને પ્રાપ્ત થયેલ છે અને આવા અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂઈએ તમો ખરીદનારની તરફેણમાં આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

(૨) પ્રયોજક સદરહુ જમીન ઉપર "સનરાઈઝ" નામથી મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે. સદરહુ પ્રોજેકટમાં રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેની ઈમારત જે "સનરાઈઝ" તરીકે ઓળખાય છે.

(૩) પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/OTHERS/.................. ....થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે, જેની નકલ આ સાથે ANNEXURE-A થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દિષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATIONS) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી સંજય લોઢીયા તથા સ્ટ્રકચરલ એન્જિનીયર શ્રી બિપીન અઢીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે તથા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

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

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા / રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, તે નિયમસરનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો / કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ "...................." ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણિજય હાઈરાઈઝ ઈમારત માંહેથી વિંગ–... ના .... માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર–..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....–..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ....–... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ....–... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ....–... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....–... છે તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ...–... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ...–... ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને ".................." ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણિજય હાઈરાઈઝ ઈમારત માંહેથી વિંગ–... ના .... માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર–..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....–..... છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ....–... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ....–... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ....–... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. ....–... છે તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ...–... અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ...–... તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–"એ" માં આપેલ છે. શેડયુલ "બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે બદદભશગચભઢખ થી જોડવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ, વિગેરે... નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસપરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલકત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નંબર–"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેચાણ કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહિ કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસપરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ઘ્યાન માં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

:: શરતો ::

(૧) પ્રયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે,

જેનું સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના "શેડયુલ–એ" માં દર્શાવેલ છે. જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારાવધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન / અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહુ મિલકતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનાર ને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા નંબર–"૯" માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે, જેનુ પ્રોજેકટની જમીન સહિત ઈમારતનુ "શેડયુલ–એ" માં સપુંર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા "શેડયુલ–બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. "શેડયુલ–સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનુ વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચનો, પ્રોજકેટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાની મીલકતમાં વિજળીના જોડાણ તથા પાણી જોડાણ, ગેસ જોડાણ વિગેરે પોતે પોતાના ખર્ચે, પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટર ને ચુકવી આપશે.

(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત દુકાનનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૨૦–૪૭ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂપિયા૧૪,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા ચૌદ લાખ પુરામાં વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

(૧/૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારામુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમયે સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામા, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧/૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહિ કરતા પહેલા / કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ અવેજની વિગતો નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	રકમ રૂપિયા	વિગત

૧ ....

કુલ રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પુરા

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિઃ–

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાની રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ / ટ્રાન્સફર દ્વારા અમો (લાગુ પડે તે મુજબ) બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર 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.

(૧) રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહિ) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહિ) કે જે સદર મિલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ રૂા..................અંકે રૂપિયા........................પુરા મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(૧/૪) (ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોકત તમામ

રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતોવખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફિક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ આપેલ છે, પરંતુ પ્રમોટરની કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફિટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી / મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસ ની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછી ના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT :–

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ હેડ હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ હેડ હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનિક સત્તાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) TIME IS ESSENCE :- સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧/૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ

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

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT :-

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામઃ–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI ૧૦૨૭–૬૩ ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૧૨૧૯–૩૪ ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૨૧૯–૩૪ નો FSI જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) જો પ્રયોજક (PROMOTER) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (ALLOTTEE) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (PROMOTER) એલોટી કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૯ % ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી ત્યા સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (PROMOTER) ને દરેક લેઈટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૯ % ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિઃ–

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :–

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ તારીખ ૩૧–૮–૨૦૨૩ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા કબજો સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનુ બુકીંગ રદ ન કરવુ

હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને સમયે સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ, સરકારશ્રી દ્વારા કરેલ લોકડાઉન અથવા કોઈ કુદરતી

અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી / કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨)સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨ (બે) મહિનાની અંદર મિલકતનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબ્જો સોંપી આપશે. **પરંતુ,** બિલ્ડીગનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી મકાન વપરાશનો દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકિલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. **પરંતુ,** તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં એલોટીની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કરાર રદબાતલ કરવાની ફરજ પડતી હોય એલોટી ચુકવેલ રકમમાંથી ૨૫% રકમ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ ૩૦ (ત્રીસ)માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે. એલોટી કબુલ તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત મેળવ્યા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE :–

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત

ખેંચવા અધિકાર રહેશે. **પરંતુ,** એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરને કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF APARTMENT :-
એલોટીનો (એપાર્ટમેન્ટ) કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે. જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે રકમ ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટીને 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. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-
એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :-

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીઓના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–
પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું NOC મેળવી સુપ્રત કરી આપશે.

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

(ઈ) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત 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 મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તાર ને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બંધન નથી, તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આવ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણુ, દેગણી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકારશ્રી તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી પોતે અથવા જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે :–

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બીલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને

નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા સુધારા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલ (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે, તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બીલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરેને કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે બીલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામમાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા, એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મિલકતને સંબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામત હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :- એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત. આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક

ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે રકમની લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા એસોશીએશનની 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 કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECT LIABILITY :- ક્ષતિની જવાબદારી.

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTANANCE CHARGE :-
સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક.

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે એસોશીએશનને એલોટી અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક 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 APARTMENT FOR REPAIRS :-
સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર.

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલાટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય

વિસ્તાર, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :- બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ. સદરહુ "સનરાઈઝ" નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણિજયક બિલ્ડીંગ / એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-
એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત.

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) સુધારા વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAW NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :-
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત.

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે, એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કાંઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ 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 એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવો કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-
સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન.

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા ના નિયમોનુ પાલન કરે તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર.

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા 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 સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયા અને જયારે 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 એલોટીની અરજીને 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 :- સંપુર્ણ કરાર.

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ ગયેલ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાનો હકક.

બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE / SUBSEQUENT ALLOTTEES :-
આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત.

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે

સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત જણાવેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY:- રદ કરવા બાબત.

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને 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 REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયા જયા સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિ.

જયા જયા ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :- વધુ બાંહેધરી.

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

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :- અમલની જગ્યા.

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા 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) REGISTRATION :- નોંધણી.

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

(૨૭) NOTICES :- સુચનાઓ.

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે. આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે 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) JOINT ALLOTTEES :- સંયુકત એલોટીઆ.

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ 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) STAMP DUTY & REGISTRATION EXEPENCES :-

સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ.

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતિ થી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા.

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

(૩૨) સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે, (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) જે લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટબલ

હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહુ મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી આ મિલકતનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારે તેઓના ખર્ચે લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયા સુધી સદરહુ મિલકતનુ વેચાણ ન થાય ત્યા સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૩) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

(૩૪) સદરહુ વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેકશન ચાર્જ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ મિલકત ખરીદનારે ભોગવવાનુ હોવાનુ મિલકત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૫) કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનુ કનેકશન કે વિજ કનેકશન કે કોન્ટ્રાકટર / કન્સ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામા વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૩૬) ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મિલકતની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ, કોલમ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીંગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર / પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના / બિલ્ડીંગ / પ્રોજેકટની સમાપ્તી થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં

આવશે નહી અને મિલકતના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૭) એલોટીએ બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ–૪૫ માં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે સહીતની તમામ રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે, અને અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૮) તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જે "સનરાઈઝ" નામે આવેલ છે, સદર મિલકતનુ સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુર્દિશા આ નીચે "શેડયુલ–એ" માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચતુર્દિશા આ કરારના "શેડયુલ–બી" માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

:: "શેડયુલ એ" ::

રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ રૈયા ના રેવન્યુ સરવે નં.૨૨૧ પૈકીની જમીન એ.૧૬–૧૯ ગુંઠામા આવેલ શાંતીનગર હાલ સનસીટી એરીયા તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી સબપ્લોટ નં.૧૨૩ થી ૧૩૦ / ૬ **થી** ૧૨૩ થી ૧૩૦ / ૧૫ એમ દશ સબપ્લોટોની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૫૭૦–૯૧ ઉપર રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ બીલ્ડીગ જે "સનરાઈઝ" નામથી ઓળખાય છે, તે બિલ્ડીગનુ વર્ણન તથા ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

:: બાંધકામનું વર્ણન ::

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :–

તેર શોપ, નવ W.C., એક જેન્ટસ ટોઈલેટ, એક લેડીસ ટોઈલેટ, હેન્ડીકેપ ટોઈલેટ, યુરીનલ, કોમર્શીયલ પાર્કીગ, વીઝીટર પાર્કીગ તથા સીડી, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનુ બાંધકામ.

ફર્સ્ટ થી ફોર્થ ફલોર :–

લીવીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, એવા ત્રણ યુનીટ **તથા**

લીવીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, પોર્ચ, એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, ફાયર લિફ્ટ તથા પેસેજનુ બાંધકામ.

ટેરેસ ફલોર :–

ફાયર લિફ્ટ તથા પેસેજનુ બાંધકામ તથા ટેરેસ.

:: ચતુર્દિશા ::

ઉતરે	:	સબપ્લોટ ૧૨૩ થી ૧૩૦ / ૫ આવેલ છે, તે તરફ માપમીટર ૧૪–૫૦ છે.
દક્ષિણે	:	૯–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે, તે તરફ માપમીટર ૧૪–૫૦ છે.
પુર્વે	:	પ્લોટ નં. ૧૧૧ થી ૧૧૬ આવેલ છે, તે તરફ મામીટર ૩૯–૯૧ છે.
પશ્ચિમે	:	૧૦–૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે, તે તરફ માપમીટર ૩૯–૯૧ છે.

:: "શેડયુલ બી" ::

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ "સનરાઈઝ" નામનુ રહેણાંક તથા વાણિજય બિલ્ડીગ માંહેથી ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ દુકાન નં.૧ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૨૦–૪૭ તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૨૨–૯૦ છે, તે દુકાનની ચતુઃર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	પાર્કીગમા જવાના રસ્તાની જગ્યા બાદ સબપ્લોટ ૧૨૩ થી ૧૩૦/ ૫ આવેલ છે.

દક્ષિણે : દુકાન નં.૨ આવેલ છે.
પુર્વે : આ બિલ્ડીંગની જગ્યા છે.
પશ્ચિમે : પાર્કીંગ ત્યારબાદ ૧૦–૫૦ મીટરનો રોડ છે.

ANNEXURE-A

:: ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ ::

ANNEXURE-B

:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્લાન ::

ANNEXURE-C

:: પ્રોજેકટની સહિયારી સુવિધાઓ તથા સવલતો ::

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં જણાવેલ બિલ્ડીગના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીગ્ઝ વોલ, ગટર / વોટર / ઈલેકટ્રીક કનેકશન્સ, પેસેજ, સીડી, લીફટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેઈસ સહિતની તમામ સુવિધાઓ તમામ મિલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે સહીયારી ગણવાની છે.

SPECIFICATIONS એપાર્ટમેન્ટના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો (સુવિધાઓ)

ફલોરીંગ :– સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સનું ફલોરીંગ,
વરંડા (લાંબી પેસેજ) તથા વોશ એરીયામાં એન્ટી–સ્લીપરી ફલોરીંગ

કીચન :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ તથા સ્ટેનલેસ સ્ટીલ શીંક, કીચનમાં બીમ બોટમ લેવલ સુધી ડિઝાઈનર ટાઈલ્સ, ઈલેકટ્રીક પ્લગ પોઈન્ટ અને સ્વીચ (જરૂરીયાત મુજબના) સ્ટોર એરીયામાં સ્ટોરેજ રેક, આર.ઓ.પ્લાન્ટ પોઈન્ટ.

વિન્ડો :– સ્ટાન્ડર્ડ મટીરીયલની પાવડર કોટેડ વિન્ડો.

પ્લમ્બીંગ :– આઈ.એસ.આઈ. સર્ટીફાઈડ સ્ટાન્ડર્ડ કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ, મોર્ડન પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમ સાથે

લાઈટીંગ :– કોમન એરીયા તથા બીલ્ડીંગની બહારની સાઈડ ડેકોરેટીવ લાઈટીંગથી સુશોભીત.

લીફટ :– સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની ઓટો–ડોર પેસેન્જર લીફટ

ફીનીશ :– અંદરની દીવાલમાં પુટ્ટી ફીનીશ, બહારની દીવાલમાં ડબલ કોટેડ વેધર પ્રુફ કલર

ઈલેકટ્રીક ફીટીંગસ :– આઈ.એસ.આઈ.સર્ટીફાઈડ મોડયુલર સ્વીચ કંપ્લીટ વાઈરીંગ સાથે જરૂરીયાત મુજબના પ્લગ પોઈન્ટ અને સ્વીચ

ડોર :– આકર્ષક ડીઝાઈનવાળા મુખ્ય દરવાજા આંતરીક દરવાજામાં ફલસ ડોર.

સબસીડી :– સબસીડી મળવા પાત્ર લોનેબલ ટાઈટલ.

PRIME AMENITIES

બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનુ પાર્કીંગ
ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ
એન્ટ્રેન્સ ફોયર
એ.સી.ડ્રેનેજ પાઈપ
કોમન એરીયા માટે જનરેટર સેટ
સીકયુરીટી કેબીન

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તારીખ :   /   / ૨૦૨૧

અત્ર———————————————————————મતુ અત્ર————————————————————શાખ

——————————————————————— ૧———————————————————————

કુમારભાઈ નવીનચંદ્ર શાહ
તે બાલાજી એન્ટરપ્રાઈઝ નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજજે
:::::::તે લખી આપનાર ૨———————————————————————