

:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૨ પૈકી ૧, જેના ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૧ (મવડી) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૮૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૪/૧ ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૯૬-૩૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ - ૧૯૭૩ હેઠળ કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા..... પુરા.

RERA REG. NO.

પ્રથમ પક્ષકાર :-

શ્રી.....,
હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો :
રહે.,
.....,

:::: તે ફ્લેટ ખરીદનાર / એલોટી ::::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ ખરીદનાર / એલોટી તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)
(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને બીજા પક્ષકાર :-

અને બીજા પક્ષકાર :-

'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દરજજે :- (PAN : ADTFS 8368 P)

- (૧) શ્રી ભરતભાઈ ખોડાભાઈ બોધરા,
- (૨) શ્રી પ્રભુદાસ છોટાલાલ બારોટ,
- (૩) શ્રી મુકેશભાઈ પ્રકાશભાઈ દોશી,
- (૪) શ્રી સુનિલભાઈ બળવંતરાય વોરા,
- (૫) શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કિરીટભાઈ જીવાણી,
- (૬) શ્રી શૈલેષભાઈ તળશીભાઈ ગેડીયા,
- (૭) શ્રીમતિ સોનલબેન મનોજભાઈ અંબાણી,
- (૮) શ્રી રમણીકભાઈ લાલજીભાઈ કણસાગરા,
- (૯) શ્રી જેન્તીભાઈ ગોવિંદભાઈ ત્રાંબડીયા,
- (૧૦) શ્રીમતિ હર્ષિદાબેન યોગેશભાઈ અંબાણી,
- (૧૧) શ્રી હિતેષભાઈ જીવરાજભાઈ ભાડુકીયા

બધા હિન્દુ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

ઠે. મવડી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૯૨, હેમાદ્રી એપાર્ટમેન્ટ-૧ ની સામે,

અવધ રેસીડેન્સીની પાછળ, મવડી, રાજકોટ - ૩૬૦૦૦૪

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૪ તથા ૬ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે.

:::: તે ફ્લેટ વેચનાર / પ્રમોટર ::::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ ફ્લેટ વેચનાર / પ્રમોટર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

સદરહુ કબ્જા રહિતનો વેચાણ કરાર આજરોજ આપણે પક્ષકારો અરસ-પરસ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે...

(ક) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૨ પૈકી ૧, જેના ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૧ (મવડી) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૮૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૪/૧ ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૯૬-૩૭ કે જે અમો વેચનાર 'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ અમારા જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૬૦, તા.૨૨/૦૧/૨૦૧૯ થી શ્રી કાશ્મીરાબેન મુકેશભાઈ દોશી વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૩૦, તા.૦૯/૦૮/૨૦૧૯ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનું રહેણાંક હેતુ માટેની 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી ટાવર 'એ' તથા 'બી' નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે જેમાં સેલરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીકસથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, પુજા, બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેવનથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, પુજા, બે ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસજ એમ કુલ ૫૬ (છપ્પન) ફ્લેટસનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. જેનું અમોએ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' નામકરણ કરેલ છે.

સદરહુ 'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી કે જે અમોએ રજી. અનું. નં. ૬૭૭૯, તા.૧૦/૧૦/૨૦૧૮ થી ભાગીદારી દસ્તાવેજ નોંધાવેલ છે જેમાં આજની તારીખ સુધી કોઈપણ ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી તેમજ અમારી ભાગીદારી પેઢીના બધા ભાગીદારોએ અમો બન્ને ભાગીદારોને આપેલ સત્તા આજની તારીખે ચાલુ જ છે જે સત્તાના આધારે મિલ્કતોનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે તેમાં સાત માળનું બહુમાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીંગને 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર- 'એ' તથા 'બી' ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૩૦, તા.૦૯/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજથી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ શ્રી સતીષ મહેતા (કન્સ. સીવીલ એન્જ.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જ. શ્રી અશ્વિન લોઢીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે 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 આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

- (જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જા પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (ટ) એલોટી તથા પ્રમોટર વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એલોટીએ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યક્ત કરેલ છે.
- (ડ) એલોટીને 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનું વર્ણન આપેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ ખુલ્લી અગાસી, પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

- (ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.
- આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા-"૬" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ 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 બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

(૧) શરતો ::-

- (૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્કરા-"૬" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનું વર્ણન આપેલ છે. એનેક્સર-૨ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) સદરહુ 'હામોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર માંહેથી તેના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટની કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ યાજના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય યાજ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ યાજનો વધારો કરે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે યાજની 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 નીચે મુજબ સુધી પેટેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

રૂ. _____ પૈ. _____ વિગત
રૂ. /- - અંકે રૂપિયા થી
મળેલ છે.

રૂ. /- - અંકે રૂપિયા પુરા મળેલ છે.

MODE OF PAYMENT ::- ચુકવણીની પદ્ધતી ::-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેક્શન દ્વારા કોઈપણ બેન્ક મારફતે (લાગુ પડે તે મુજબ) 'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ચુકવવાના રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશ પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો વ્યાજદર ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. તેમજ કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્સ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્સચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને તેમજ વાસ્તવિક પરિસ્થિતિને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળી ગયા બાદ જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશ પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો વ્યાજદર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના 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) એલોટીને ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ક્વર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહિં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ અથવા કંપનીના કાયદા હેઠળ અથવા ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે વોટર કનેક્શન ચાર્જ તથા વિજળીના ચાર્જ, ગેસ કનેક્શન ચાર્જ, અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર ફ્લેટ તબદીલ કરતા પહેલા એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ ચુકવવા અથવા કોઈ જવાબદારી નિભાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT 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 વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહિં.

(૩) TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્ત્વ છે. પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્ત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાનું છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૩૦૫૩.૪૭ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૪૫૮૦.૦૨ ચોરસ મીટર ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરએ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૫૮૦.૦૨ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :-

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશ પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો વ્યાજદર ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશ પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો વ્યાજદર ચુકવવાનો રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવવાનું હોય, આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનો ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવી અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની 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 રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં 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 ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કમ્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી - ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહિં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELTION BY ALLOTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ એડવાન્સ આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. એડવાન્સ આપેલ

રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :-
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ 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 મહિને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત:- ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા માટે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) સદરહું જમીન તથા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફ્લેટ સંબંધીત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ 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 પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે.. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે પ્રયોજક સાથે કરાર કરે છે કે,
- (એ) ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની 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 નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) ફ્લેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાર્શ્વ 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) ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહ્યદેશી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- (એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિં.
- (જી) એપાર્ટમેન્ટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.
- (એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફ્લેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.
- (આઈ) પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવેલ ઓનર્સ ડેલેગેશનના નિતિ-નિયમોનું એલોટીએ પાલન કરવાનું રહેશે અને એસોસીએશનમાં એક સભ્ય દરજ્જે જોડાવવા એલોટી આથી સહમત થાય છે અને સદરહું એસોસીએશનના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવિધાઓ દસ્તાવેજના શેડયુલ-સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકકો ભોગવી શકશે અને એસોસીએશન દ્વારા બહુમતીએ લેવાયેલ તમામ નિર્ણયને બધા ઓનર્સ પાલન કરવાનું રહેશે. જે સર્વ માન્ય રહેશે અને એસોસીએશનથી વિરુદ્ધ જનાર કોઈપણ સભ્ય એટલે કે ઓનર્સની સહીયારી સુવિધાનો વપરાશ બંધ કરાવી દેવામાં આવશે. જેથી સદરહું બિલ્ડીંગના દરેક ઓનર્સે બહુમતી લેવાયેલ નિર્ણયને માન્ય રાખી સહકાર આપવાનો રહેશે અને આ ફ્લેટવાળા બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. જે અંગે એલોટી પાકી ખાત્રી સાથે સહમતી આપે છે.

(૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-**

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTI LIABILITY) ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ક્વર્ડ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF SERVICE AREA :-

સર્વિસ ક્ષેત્રનો વપરાશ :-

'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરે.. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::—

ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહિં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફ્લેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત ::—

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેધરી લઈએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::—

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE :-

સબંધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::—

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર અને એલોટીએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ- ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું 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 ઠરાવેલ 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 ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું 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 એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :- સંપૂર્ણ કરાર ::—

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર 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 સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :- વિચ્છેદનીયતા 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 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 CALCUTATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી :-

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :- વધારાની ખાત્રી :-

બન્ને 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 થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા 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 :- સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને 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 જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :-

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

(૨૭) NOTICES / સુચનાઓ :-

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) એલોટીનું સરનામું :- શ્રી.....,
રહે.,

- (૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- 'શુભ એન્ટરપ્રાઇઝ'
ઠે. મવડી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૯૨, હેમાદ્રી એપાર્ટમેન્ટ-૧ની સામે,
અવધ રેસીડેન્સીની પાછળ, મવડી, રાજકોટ - ૩૬૦૦૦૪

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને 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) JOIN ALLOTES / સંયુક્ત 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 ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી 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 વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

- (૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :-

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

- (૩૨) સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી કરાવી અને કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકીકતે સદરહુ ફ્લેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ દસ્તાવેજની નકલો આજરોજ તમોને રૂબરૂ સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

- (૩૩) સદરહુ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપર ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, સરકારી કરવેરા (જેવા કે લાગુ પડતા જી.એસ.ટી. ચાર્જ) તેમજ પી.જી.વી.સી.એલ. કનેક્શન ચાર્જ, ઘરેલુ ગેસ કનેક્શન ચાર્જ અને ફ્લેટ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે ફ્લેટ ખરીદનારએ અલગથી ભોગવવાના રહેશે જે ફ્લેટ ખરીદનાર/એલોટી કબુલ રાખે છે.

- (૩૪) સદરહુ બાંધકામ પૂર્ણ થયે ખરીદનાર/એલોટીએ દિવસ-૩૦ માં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ વિગેરે અન્ય તમામ ચાર્જની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહુ ફ્લેટનો રજીસ્ટર્ડ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબ્જો સંભાળી લેવાનો છે અને અમો વેચનારએ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ રજીસ્ટર્ડ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

—:: પરિશિષ્ટ - "૧" (સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન) ::—

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ મોજેગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૨ પૈકી ૧, જેના ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૧ (મવડી) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં.

૮૪, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૮૪/૧ ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૯૬-૩૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' નામની બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે જેમાં સેલરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, બે પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીકસથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, પુજા, બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેવનથ ફ્લોરમાં લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, પુજા, બે ટેરેસ એવા ચાર યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ/ફાયર લીફ્ટ તથા પેસજ એમ કુલ ૫૬ (છપ્પન) ફ્લેટસનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે જે સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:-	૧૨-૦૦ મી. નો ટી.પી. રોડ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૨૭-૩૭ છે.
દક્ષીણે	:-	લાગુ એફ. પી. નં. ૮૩ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૨૬-૨૮ છે.
પૂર્વે	:-	લાગુ એફ. પી. નં. ૮૪/૧ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૬૦-૮૮ છે.
પશ્ચિમે	:-	લાગુ એફ. પી. નં. ૮૩-એ આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૬૭-૬૭ છે.

—:: પરિશિષ્ટ—"૨" (ફ્લેટનું વર્ણન) ::—

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ—"૧" માં જણાવેલ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતના ટાવર 'એ' તથા 'બી' પૈકી ટાવર 'એ' માંહેથી તેના ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ., તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ., તથા બાલ્કની તથા વોશ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટ આ કબજા રહિતના કરારથી તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, જે ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે :-

ઉતરે	:-	
દક્ષીણે	:-	
પૂર્વે	:-	
પશ્ચિમે	:-	

—:: એનેક્ષર—"૧" ::—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—:: એનેક્ષર—"૨" ::—

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ—૧ માં દર્શાવેલ વિગતે 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ટાવર—'એ' તથા ટાવર—'બી' ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેના બહુમાળી બિલ્ડીંગનો એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ, ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, પાઈપલાઈનો, ગટર, વોટર સપ્લાય માટેની વ્યવસ્થા, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન, આઉટર વોલ વિગેરે સહિયારી સુવિધા 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' માં આવેલ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો વચ્ચેની સહિયારી સુવિધાઓ છે તથા પાર્કિંગ, સીડીઓ, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, જનરેટર, સોલાર, પેસેજ, લીફ્ટ, કોમન લાઈટ, પાયા, બીમ, કોલમ, પ્લીન્થ, સર્પોટીંગ વોલ, વોટર ટેન્ક, મીટર બોક્ષ, ઈમારતનું એલીવેશન વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહિયારી સુવિધાનો ઉપયોગ 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશન ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને 'હાર્મોનિ એકઝોટિકા' ના હાલ તથા ભવિષ્યના તમામ ફ્લેટ ધારણકર્તા વ્યક્તિએ સભ્ય બનવું ફરજિયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી. ના નિતિ-નિયમોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ — સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

- (૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર
- (૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટીરીયર કલર તથા અંદરની દિવાલોમાં પુટી ફિનીશ.
- (૩) દરવાજા :- મુખ્ય દરવાજો લેમીનેટેડ તથા અન્ય દરવાજા પ્લેઈન ફલ્શ ડોર
- (૪) બારી :- શ્રી ટ્રેક એનોડાઈઝ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ વિન્ડો.
- (૫) ફ્લોરીંગ :- સ્ટાન્ડર્ડ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા વોશ એરીયામાં રસ્ટીક તથા મેટ ફિનીશ ટાઈલ્સ.
- (૬) રસોડું :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેઈનલેશ સ્ટીલ સીક સાથે તથા પ્લોટફોર્મના ઉપરના ભાગે સ્લેબ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા આર.ઓ. પ્લાન્ટનો પોઈન્ટ.
- (૭) બાથરૂમ :- દરેક બાથરૂમમાં લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી વેર્સ તથા જેગુઆર

અથવા સમકક્ષનું બાથ ફીટીંગ્સ.

(૮) પ્લમ્બીંગ :- સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું આઈ.એસ.આઈ. પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ.

(૯) ઇલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલેક્ટ્રીક કોપર વાયર, મોડયુલર સ્વીચીઝ તથા પુરતા પ્રમાણમાં ઇલેક્ટ્રીક પોઈન્ટ.

(૧૦) લીફ્ટ :-સારી ગુણવત્તાવાળી ઓટોડોર લીફ્ટ

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ-સામાન વાપરવામાં આવશે.

સહી કરી કરાર કરનાર ફલેટ ખરીદનાર / એલોટી

.....
() ()
(તે ફલેટ ખરીદનાર / એલોટી) (તે ફલેટ ખરીદનાર / એલોટી)

કરાર કરી સહી કરનાર ફલેટ વેચનાર / પ્રમોટર

ઉપર મુજબનો કબ્જા રહિતનો સાટાખતનો કરાર અમોએ વાંચી,વિચારી, સમજી, કોઈપણ જાતની શેહ શરમ કે દબાણને વશ થયા વગર ઉપર મુજબની સુધીની રકમ સ્વીકારી રાજીખુશીથી લખી આપેલ છે જેની ખાત્રી બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂ માં નીચે અમારી સહીઓ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વારસોને કાયમી કબુલ મંજૂર અને બંધન કતો રહેશે.

રાજકોટ,

તા.૨૦/૧૧/૨૦૧૯

અત્રે:.....મતુ

અત્રે:.....શાખ

..... (૧).....
(શ્રી સુનિલભાઈ બળવંતરાય વોરા)

..... (૨).....
(શ્રી શૈલેષભાઈ તળશીભાઈ ગેડીયા)
(તે 'શુભ એન્ટરપ્રાઈઝ' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)
(તે ફલેટ વેચનાર / પ્રમોટર)