-:: ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::-

આ ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર રાજકોટ મુકામે તા.   /   /૨૦૧૮ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ ની શરતો તથા બિગતે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,રાજકોટ તાલુકા ના,ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૦ પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૪૦.૦૦ તથા પ્લોટ નં.૬ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૪૮.૨૦ એમ બન્ને પ્લોટસ ની કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ. ૨૮૮.૨૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " પ્રતીક્ષા-બે " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્શીયલ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં........... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................ તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. છે.તેનો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / ફલેટ વેચનાર/ લખી આપનાર ::-</u>

મેસર્સ વિધી રીયલટી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(PAN - AAOFV 3007 E)

(૧) શ્રી મંજુભાઈ પીતાંબરભાઈ સાપરીયા, (તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર)
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૬૨,વ્યવસાય :- વેપાર,
રહે." મહેશ કૃપા ",૨-ભોમેશ્વર વાડી,જામનગર રોડ,રાજકોટ.

(૨) શ્રીમતિ જયશ્રીબેન મંજુભાઈ સાપરીયા, (તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર)
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૦,વ્યવસાય :- ગૃહકાર્ય/વેપાર,
રહે." મહેશ કૃપા ",૨-ભોમેશ્વર વાડી,જામનગર રોડ,રાજકોટ.

(૩) શ્રી ભરતભાઈ બાબુલાલ સોલંકી, (તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર)
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૫,વ્યવસાય :- વેપાર,
રહે.૪-પ્રધ્યુમન પાર્ક,પ્લોટ નં.૯૯,નાનામવા મેઈન રોડ,રાજકોટ.

(૪) શ્રીમતિ નેહાબેન ભરતભાઈ સોલંકી, (તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર)
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૦,વ્યવસાય :- ગૃહકાર્ય/વેપાર,
રહે.૪-પ્રધ્યુમન પાર્ક,પ્લોટ નં.૯૯,નાનામવા મેઈન રોડ,રાજકોટ.
પેઢીનું સરનામુ :- ૪-પ્રધ્યુમન પાર્ક,પ્લોટ નં.૯૯,નાનામવા મેઈન રોડ,રાજકોટ.

નં.૧ તથા ૩ અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી (હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / ફલેટ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::-</u>

શ્રી ....,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ..........,વ્યવસાય :-..........,

રહે...

....

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હક્ક હિસ્સા (ટાઈટલ) ની વિગતો દર્શાવતા એટેસ્ટેડ દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુપરત કરવામાં 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 સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ કરનાર તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ મા રાખેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) એલોટીએ તેના તા........................ ના પત્રથી ના " પ્રતીક્ષા-બે " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં............ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................ તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............. માટે અરજી કરેલ છે.

(૯) એલોટીને" પ્રતીક્ષા-બે " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં............ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................ તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.............. તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ઓપન પાર્કિંગ, સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજુર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વ્યાજબી પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-" એ " માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-" બી " મા એપાર્ટમેન્ટનુ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. શેડ્યુલ-"બી" મા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ ખુલ્લાંમ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, ખુલ્લાં પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ ના નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

અંકે રૂપિયા એક લાખ પચાસ હજાર પુરાનો ચેક આઈ.સી.આઈ.
આઈ.બેંકના ચેક નં..................., તા...................... ના રોજ
આપેલ છે અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :–

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કર્યેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા અથવા અરસ–પરસની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પે તે મુજબ) " **મેસર્સ શિવમ રીયલ્ટી** " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે વર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી.તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ નહી થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જણાવેલ વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણતરી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

પરંતુ જો ફ્લેટ નું બાંધકામ પૂરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ભોગવટાની પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી ખાનગી આર્કીટેક્ટ ઠીક થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ એલેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :–
પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે.તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–
<u>એપાર્ટમેન્ટનાં કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :–</u>

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તા.૨૫/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને ભરેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ યુધ્ધ, આગ, અગ્નિ, વાવાઝોડુ, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી આફતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલકતના પ્રોજેક્ટને નિયમીત વિકાસ સમય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ભોગવટાની પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમા કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન બાકી, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, પાણી તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વહિવટ તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૭/૨) <u>POSSESSION BY THE ALLOTTE</u> :-

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

(૦૮) <u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER</u> :-

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :-</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ માલિકી અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો ચુકાંગ તથા ખરેખર ભૌતિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી મુક્ત કરીશુ.

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

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ 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 હિત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી થઈ લેવામા ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગંદકી થાય કે તેની ખુશ્બી જન્માવા તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકાન/ફ્લેટને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી મુજબ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કર્યેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) <u>CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT</u> :–
<u>એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક હિસ્સા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ મુદત મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા 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 નાખવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>DEFFECTLIABILITY</u> :–
<u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્થુળતર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૫) <u>COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE</u> :–
<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરા વિગેરે... ના પાલન બાબત</u> :–

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 કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિસુચના તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE</u> :–
<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી</u> :–

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)</u> :–
<u>સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન</u> :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનુ પાલન કરીને તે કર્યાવેલ છે.

(૧૮) <u>BINDING EFFECT</u> :–
<u>બંધનકારક અસર</u> :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) <u>ENTIREAGREEMENT</u> :–
<u>સંપુર્ણ કરાર</u> :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે સર્જાયેલી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી :–</u> એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **<u>NOTICES :–(સુચનાઓ)</u>** :–

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

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :– ....

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :– " પ્રતીક્ષા–બે ",પ્લોટ નં.૫ તથા ૬,અયોધ્યા નગરી,અયોધ્યા સર્કલ ની પાસે,૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,તા.માધાપર,જી.રાજકોટ

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

(૨૮) **<u>JOINT ALLOTTES :–સંયુકત એલોટી</u>** :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલાવવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>**

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

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

આ કરારની જોગવાઈઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેવા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત પરસ્પર સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા વિનીયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિર્ણય અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

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

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા અગાઉ થી વેચાણકર્તા ને આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.તથા આ મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જ્યારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે સર્વીસ ટેક્ષ/જી.એસ.ટી. વગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.અને કબ્જા દરજ્જે જે જે હકકો અને જવાબદારીઓ થાય છે.તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટસ નો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ સર્વીસ તથા તેને આનુસાંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટસ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૯) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ નો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપર ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી,જી.એસ.ટી., (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ સરકારી ફી સહીત નું ખર્ચ તથા સરકારી વેરો,પી.જી.વી.સી.એલ કનેક્શન ચાર્જ,જી.એસ.પી.સી કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે આ ફ્લેટ ખરીદનાર એ ભોગવવાનું હોવાનું બીલકુલ ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૪૦) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમિયાન વિજળી (પાવર),પાણી અને સ્થાનિક ગેસ કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમાં બનતા તમામ પગલા કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહી ઉપરોક્ત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકૃત કચેરી મ્હારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર વિધીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત કનેક્શનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહી. કનેક્શનો મેળવ્યા પહેલા મિલ્કતનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારએ અલગ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૧) સદરહું સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વૈધાનીક જરૂરિયાતો મુજબ " પ્રતીક્ષા–એ " ના સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ. ઓ. પી. ને સોંપવામાં આવશે " પ્રતીક્ષા–એ " ના બિલ્ડર એ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારએ એ.ઓ.પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજીયાત છે.તેમજ એ.ઓ.પી. ના સંચાલન માટે કાયદાઓ અને નિયમો અનુસરવા ફરજીયાત છે.કબજો સોંપ્યા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સત્તા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે ફ્લેટના કબજાની ઇન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારાઓ અને બિલ્ડરો મ્હારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ના સુમેળથી ખરીદનારાઓનું માળખું રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરએ નિયુક્ત કરેલ તારીખે સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

(૪૨) સદરહું આ કરાર કાયમ થયાઉ છે.કોઈપણ કારકોદ્યોગ પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો આર્કીટેકસ અથવા વેચનાર દ્વારા પ્લાનમાં ફેરફાર થયે સદરહું દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળમાં ક્ષય, વિશતિનો વધારો ઘટાડો થયે નાણા વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહી.ક્ષેત્રફળમાં થયેલ વધારા–ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો. મી. નો દર લાગુ પડશે.વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેક્ટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાનો ફરજ પડ્યે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહી તેમ છતાં

ઉત્તરે :— અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે :— અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.
પુર્વે :— પ્લોટ નં.૩ તથા ૪ આવેલ છે.
પશ્ચિમે:— ૧૨—૦૦ મીટર નો રસ્તો આવેલ છે.

—:: શેડ્યુલ— ' બી ' ::—

સદરહું " પ્રતીક્ષા—એ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્શીયલ કો—ટાઈપ બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં............ કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ................ તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............... છે.જેની ચતુ: સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :—
દક્ષિણે :—
પુર્વે :—
પશ્ચિમે:—

—:: શેડ્યુલ—' સી ' ::—

" પ્રતીક્ષા—એ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્શીયલ કો— ટાઈપ બિલ્ડીંગ માં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

(૧) મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ની તમામ સુવિધાઓ.
(૧) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં પાર્કીંગ,સીડી તથા લીફ્ટ.
(૨) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક.
(૩) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન,કુંડીઓ અને ગટર.
(૪) બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
(૫) પાણી ઉપર ચઢાવવાનો પંપ,પાણીની પાઈપલાઈનો,તથા સબમર્સીબલ પંપ.
(૬) સીડી અને લીફ્ટ વચ્ચેનો પેસેજ,સી.સી.ટી.વી.કેમેરા(ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં).

—:: એનેક્ષર — ૧ ::—
રેરા સેલ્સ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—:: એનેક્ષર—૨ ::—
(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ—Specification & Amenities)

સદરહું ફ્લેટ માં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં (૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર (૨) બહાર ની દિવાલો માં ડબલ કોટેડ પ્લાસ્ટર તથા વેધર પ્રુફ એક્રેલીક કલર સાથે અંદર ની દિવાલો માં પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ (૩) દરવાજા :— ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા ફ્લેટ ના આંતરીક દરવાજા ફ્લશ ડોર (૪) બારી :— સેક્શન એલ્યુમીનીયમ વિન્ડો (ફીટેડ વીથ પાવડર કોટીંગવાળા એમએસ ગ્રીલ ની સાથે) (૫) ફ્લોરીંગ :— ૨×૨ ફુટની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ નું ફ્લોરીંગ (૬) રસોડું :— ગ્રેનાઈટ ટોપ પ્લેટફોર્મ તથા પ્રીમીયમ ક્વોલીટીની સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સીંક તથા પ્લેટફોર્મ ઉપર લેવલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,ઈલેક્ટ્રીક અને પ્લમ્બીંગ ના જરૂરીયાત મુજબ ના પોઈન્ટ (૭) બાથરૂમ :— લીન્ટલ લેવલ સુધી ડિઝાઈનર ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપની ના સેનેટરી ફીટીંગ (૮) પ્લમ્બીંગ :— ઉચ્ચ ગુણવત્તાનું કન્સીલ પ્લમ્બીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ (૯) ઈલેક્ટ્રીક :— સારી ગુણવત્તાની મોડ્યુલર સ્વિચ,સારી ક્વોલીટી નું કન્સીલ કોપર વાયરીંગ (૧૦) લીફ્ટ :— ડિઝાઈનર મેન્યુઅલ ડોર લીફ્ટ.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

સદરહું આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે.પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ તાલુકા ના,ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૦ પૈકીની બિનખેતીલાયક અને ઉપયોગ બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૪૦.૦૦ તથા પ્લોટ નં.૬ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૪૮.૨૦ એમ બન્ને પ્લોટસ ની કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ. ૨૮૮.૨૦ મેસર્સ શ્રિજી ડીવલી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી મંજુભાઈ પીતાંબરભાઈ સાપરીયા વિગેરે–૪ જોગ બ્લુ સ્ટોન બીલ્ડીંગ ના પ્રોપરાઈટર તરીકે શ્રી અનિલ કેશવજીભાઈ કમાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૪૫૮ તા.૦૪/૦૨/૨૦૧૭ થી ખરીદ કરેલ ત્યાર બાદ ઉપરોકત જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ–રાજકોટ ના બાંધકામ ના વિકાસ માટેની પરવાનગી ના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ડેવ/માધાપર/૯૭૨/૧૭/૪૦૭ તા.૨૩/૦૧/૨૦૧૮ થી મંજુર થયેલ શ્રી કીશન ફ્લોર ધરાવતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ નું અમોએ બાંધકામ કરેલ છે.સદરહું આ રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ ને અમોએ " પ્રતીક્ષા–એ " નામ આપેલ છે.સદરહું " પ્રતીક્ષા–એ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ નું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુઃસિમા શેડયુલ – " એ " માં તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટનું વર્ણન શેડયુલ – " બી " માં આપવામાં આવેલ છે.આમ આ મીલ્કત અમારી ભાગીદારી પેઢીની કબજા,ભોગવટા અને માલીકી ની આવેલ છે.અને તેનુ વેચાણ,વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ–રાજકોટ ના બાંધકામ ના વિકાસ માટેની પરવાનગી ના પ્રકરણ ક્રમાંક નં.રૂડા/ડેવ/માધાપર/૯૭૨/૧૭/૪૦૭ તા.૨૩/૦૧/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે.તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન માં " રેરા " અધિનિયમની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.એકનોલેજમેન્ટ ....
તા.................................... થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ વિગતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ શ્રી હિમાંશુભાઈ નથવાણી (સ્ટ્ર.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી અશ્વિનભાઈ લોલીયા દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને જોગવાઈઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નં. " ૯ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમા લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો :-</u>

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને જોગવાઈઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-નં. "૯" મા દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટ નું શેડ્યુલ-એ) મા સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-"બી" મા એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમા જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમા સમાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય <u>અનિવાર્યાત્મક</u>, સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧/૨) સદરહું ફ્લેટ ના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.મા.............. તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.મા.............ની વેચાણ કિંમત રૂા............................... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧/૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કરવેરાસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)-(a) <u>એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા.......................... અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.</u>

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે:–

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, એલોટીના હકક તથા હિત અવિભાજ્ય (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય જમાણકાર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના અથવા હેતુ/કંપનીના અથવા હેતુ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/પ્રોસંગનામા 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 રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી આમલોટ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર કરી શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, મોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેની સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :– પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા થાય હોય તે રકમ કોઈપણ પ્રકાર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત [illegible]

(૦૩) TIME ESSENCE :– <u>સમયએ અગત્યનું તત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ ઓપરાય પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરારક રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થવાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટની 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 કે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકદાર રહેશે. વધુમા 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 થવાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવ્યા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમા પેમેન્ટ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :- <u>કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.</u>

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 અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમા પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :-

<u>એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-</u>

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમા કરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમા એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી લાગુ થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, રેફ્રજી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ જેવી, ભાડણ, 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 ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય અથવા કે સરકારી ઓથોરીટીના હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવગણના કરશે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી આપી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહ્રીય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુપરાંત મકાનના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજનામા બદલાવ નહી કરે અથવા મકાનના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને જોગવાઈઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS</u> :–
<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર</u> :–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ને આગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ગેરેજમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA</u> :–
<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ</u> :–

સદરહું " પ્રતીક્ષા–એ " એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વીસ સેવનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા 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 દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) <u>GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT</u> :–
<u>એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત</u> :–

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા જાળવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કબજા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમા) વધારા કરી શકશે નહી તેના ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ વિભાગ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડી નહીં/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

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

(૨૦) <u>RIGHT TO AMEND</u> :—

સુધારો કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) <u>PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES</u> :—

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત</u>:—

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી નક્કીતીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ હેતુ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>SEVERABILITY</u> :—

<u>અલગતા બાબત</u> :—

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

(૨૩) <u>METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHERIVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT</u> :—

<u>કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ</u> :—

જ્યાં—જ્યાં 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) <u>FURTHER ASSURANCE</u> :—

<u>વધારાની ખાત્રી</u> :—

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 ખાતરી 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) <u>PALCE OF EXECUTION</u> :—

<u>સહી કરવાનુ સ્થળ</u> :—

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ—પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની ઓફીસે અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી

(૩૨) સદરહું મીલકતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી ઈલેક્ટ્રીક,સફાઈ વેરા ટેક્ષ વિગેરે ના ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

(૩૩) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગી લખાવી લેનાર એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.સાથ સમજેલ છે જે હકીકતે લખાવી લેનાર ને ફ્લેટ નો એરીયા,બીલ્ડીંગ ના બાંધકામ ના પ્લાન,બાંધકામ ની મંજુરી સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ-મટીરીયલ,ફીટીંગ,બારી-બારણા,ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહીતી લખાવી લેનાર ને આપવામાં આવેલ છે.જે તમોએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય માં લેવાનો નથી.

(૩૪) સદરહું ફ્લેટ વાળી મિલ્કત ના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનાર ને સોંપી આપેલ છે,(લખાવી લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડયે લખાવી લેનાર ના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર એ તે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે.જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટ ના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનાર ને વાંધો તકરાર નથી આ ફ્લેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનાર ના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વાજબી તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફ્લેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે કે ફ્લેટ ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૫) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કત અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી.તે સંપૂર્ણ બોજા મુકત છે.

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

(૩૭) સદરહું બીલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટસ ના સહભાગીદારોના ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામા આવનાર છે.જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહભાગીદારો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૮) સદરહું ફ્લેટ ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીંગના એસોસીએશન(એ.ઓ.પી.) ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત અને તે અંગેની આપણા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ

ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે તેમ છતાં મેસર્સ સિધી રીયલ્ટી ભાગીદારી પેઢી ઉપર ની કોઈપણ શરતોમાં છુટ–છાટ કરવાના અબાધિત હકક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

(૪૩) સદરહું મેસર્સ સિધી રીયલ્ટી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કે તેમને આનુસંગીક અધિકારીઓ,નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ,પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કર્મક નુકશાન,દાવા થવાને કારણે કોઈપણ વ્યકિતને સહેલ નુકશાન કે માંગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રસંગ જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અને મેસર્સ સિધી રીયલ્ટી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ,નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોંચાડવા અને નુકશાની માંગી બચાવવા ઉપરાંત તેમની સલામત રાખવા અરજદાર સહમત થાય છે.અને અમો ખરીદનાર ને ઉપરોકત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજુર છે.

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

(૪૫) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલોટમેન્ટ,ફલેટની બાહય હદ રૂપરેખા,બીમ્સ,કોલમ્સ, દિવાલો,એલેવેશન,પાઈપલાઈન્સ,કોમન પેસેજ,કોમન ચાર્ટર,કોમન ફાસીસ,બારીઓ,દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન,કલરપ્લાન,આર્કિટ લુકને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટ ની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી.અને ફલેટના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૬) સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે દિવસ ૬૦ માં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજ ની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી. વિગેરે સહીત ની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું ફલેટનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે,અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે.સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

<u>—:: શેડયુલ – ' એ ' ::—</u>

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ તાલુકા ના,ગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૦ પૈકીની બિનખેતીવાળી અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૫ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૪૦.૦૦ તથા પ્લોટ નં.૬ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૪૮.૨૦ એમ બન્ને પ્લોટસ ની કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ.૨૮૮.૨૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " પ્રતીક્ષા–એ " ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ ચો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ ની ચતુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

તદ ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટ માં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણસર માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

—:: એલોટી ::—
સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....
શ્રી ....

—:: પ્રમોટર ::—
કરાર કરી સહી કરનાર

આજ..મનુ આજ..શાખ

.... (૧)..

મેસર્સ શિવી રીયલ્ટી ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર
દરજ્જે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી
શ્રી મંજુભાઈ પીતાંબરભાઈ સાપરીયા (૨)..
(તે વેચનાર)

....
મેસર્સ શિવી રીયલ્ટી ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર
દરજ્જે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી
શ્રી ભરતભાઈ બાબુલાલ સોલંકી
(તે વેચનાર)