–:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::–

RERA REG.NO...

વેચાણ કિંમત ₹.........../– અંકે રૂપિયા ....પુરા.

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહરેમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૯ પૈકી ૧/ પૈકી ૨** ની જમીન એકર ૪–૦૦ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન કે જે "મથુરા પાર્ક–બી" તરીકે ઓળખાય છે તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૩ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૪૩–૯૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક + વાણિજય હેતુ માટેની બિલ્ડીંગ કે જે **"રાધે ક્રિષ્ના હાઈટસ"** તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ**......... તથા કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**........, વોશ એરીયાની જમીન **ચો.મી.આ**..........., લાગુ ટેરેસ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**......... છે તે **ફલેટ**નો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

::

શ્રી

ધર્મે :– , ઉ.વ.આ......, ધંધો : .....,

રહે.

::: તે લખાવી લેનાર
(ખરીદનાર)

જોગ લખી આપનાર ::–

"રાધેશ્રી ડેવલપર્સ"ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (PAN: AAUFR0068F)

(૧) શ્રી પ્રતાપભાઈ રણછોડભાઈ જાગાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૧, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રીમતિ સંગીતાબેન પ્રતાપભાઈ જાગાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો : વેપાર,

(૩) શ્રી કાનજીભાઈ રણછોડભાઈ જાગાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૬૧, ધંધો : વેપાર,

(૪) શ્રી કાંતિભાઈ રણછોડભાઈ જાગાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૭, ધંધો : વેપાર,

(૫) શ્રી કિરીટભાઈ રણછોડભાઈ જાગાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૫, ધંધો : વેપાર,

(૬) શ્રી દક્ષાબેન કિરીટભાઈ જાગાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો : વેપાર,

(૭) શ્રી પ્રભાબેન કાનજીભાઈ જાગાણી

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૬, ધંધો : વેપાર,

બધા : રહે.''સિધ્ધી'', બ્લોક નં.એ–૧૫૮,

આસ્થા રેસીડેન્સી, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

ઉપરોકત **ભાગીદાર નં.૧ જાતે** તથા અન્ય

ભાગીદારોના વહિવટકર્તા દરજજે :::: તે લખી આપનાર

(વેચનાર)

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

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **વાવડી**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૫૯ પૈકી ૧/ પૈકી ૨** ની જમીન એકર ૪–૦૦ ગુંઠા બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન કે જે ''મથુરા પાર્ક–બી'' તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૩** ની જમીન **ચો.મી.આ.૭૪૩–૯૫** બરાબર **ચો.વા.આ.૮૮૯–૭૯** છે તે જમીન ''રાધેશ્રી ડેવલપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૩૨૩૪, તા.૧૧–૦૫–૨૦૨૩ થી શ્રીમતી જયાબેન નાનુભાઈ બોરીચા (સબાડ)ના કુલમુખત્યાર દરજજે સાગરભાઈ નાનુભાઈ સબાડ (બોરીચા) પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત ''રાધેશ્રી ડેવલપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની કુલ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમોએ સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના નામે રાજકોટ મહાનગરપાલિકામાંથી આરંભ પ્રમાણપત્ર ડેવ.સા.ઈ.નં.૭૦, તા.૨૪–૦૫–૨૦૨૩ તથા બાંધકામ પરવાનગી ૨.ચી.નં.૬૬, તા.૧૧–૦૭–૨૦૨૩ થી મેળવી તે મુજબનો બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદરહુ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંક + વાણિજય હેતુ માટેની બિલ્ડીંગના **બેઝમેન્ટ**માં પાર્કિંગ, સીડી, એક લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ, તથા **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**માં ૧૪(ચૌદ) શોપ વીથ W.C., હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, એક જેન્ટસ W.C., એક લેડીઝ W.C.,

કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા **ફર્સ્ટ ફ્લોર**માં લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફોયર, ટેરેસ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ,વોશ એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા **સેકન્ડ ફ્લોર થી સીકસથ ફ્લોર** સુધી દરેક માળે લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફોયર એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવા ત્રણ યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ. **સેવન્થ ફ્લોર**માં લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફોયર એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ. તથા **ટેરેસ ફ્લોર**માં લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. તે સદરહુ સમગ્ર સંકુલને **"રાધે ક્રિષ્ના હાઈટસ"** નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગ **"રાધે ક્રિષ્ના હાઈટસ"** તરીકે ઓળખાય છે તે મીલ્કતનો **"રાધેશ્રી ડેવલપર્સ"** ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સતા અને અધીકાર છે. તે હકક, સતા અને અધીકારની રૂએ રાધેશ્રી ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે અન્ય ભાગીદારોએ અમો શ્રી પ્રતાપભાઈ રણછોડભાઈ જાગાણી જોગ રજી.ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૬૭૯, તા.૧૯–૦૩–૨૦૧૯ થી સદરહુ મિલ્કતનો વહીવટ કરવા અંગે ઓથોરીટી આપેલ છે. સદરહુ ઓથોરીટી આજની તારીખે પણ ખરી અને અમલમાં છે. સદરહુ ઓથોરીટીના આધારે સદરહુ મિલ્કતનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધીકાર છે.

(૨) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.

(૩) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલિકા માંથી બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી.નં.૬૬, તા.૧૧–૦૭–૨૦૨૩ ના રોજથી મેળવેલ છે. આથી પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય

કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિં કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી.નં. RERA REG.NO..................... .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે રજુ છે.

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

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

(૭) 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 મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેન) ની અધિકૃત નકલો રજુ રાખેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૯) એલોટીએ તેના પત્રથી **"રાધે ક્રિષ્ના હાઈટસ"** તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ**......... તથા કારપેટ એરીયા

ચો.મી.આ........, વોશ એરીયાની જમીન **ચો.મી.આ**..........., લાગુ ટેરેસ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**......... છે તે **ફ્લેટ** માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને સદરહુ મિલ્કત તથા તે સાથે પાર્કિંગની જગ્યા જે સ્થળે ફાળવવામાં આવેલ છે તે સ્થિતીમાં યથાવત રાખવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ પાર્કિંગ "રેરા" કાયદાની કલમ–રના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે "શેડયુલ–એ"માં આપેલ છે. "શેડયુલ–બી"માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. આ બીલ્ડીંગમાં રહેલી સામાન્ય સુવિધાઓ તથા વિશેષતાનો ઉલ્લેખ આ દસ્તાવેજનાં "શેડયુલ–સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ એરીયામા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ/દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ દર્શાવેલ છે જેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેંધરી 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 નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ/દુકાનવાળી મિલ્કત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં 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 બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-:: શરતો ::-

(૧) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં ભોયતળિયા સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફ્રેમ સ્ટ્રકચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય,

જો કે, પ્રયોજકે લેખીતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટને વિપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સતાધીશ ધ્વારા જરૂરી હોય અને કાયદામાં થયેલ ફેરફારને લીધે જરૂરી હોય.

(૧.૨) એરીયા નીચે મુજબ આવશે.

- કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ....
- બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....
- કવર્ડ પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ. ....
- બાલકની એરીયા ચો.મી.આ. ....
- ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ....
- ઓપન પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ. ....

૧ (A) (i) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ નં. .... તે રેસીડેન્સીયલ પ્રકારનું જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તે " શ્રી દર્શન વિલા " ના .... માળે તે બિલ્ડીંગમાં / ફલેટ જેને હવે પછી એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેની ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... નકકી કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... નીચેની વિગતે અરસ-પરસ સમજુતીથી મળેલ છે. જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલગ્ન છે, કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહી જોડવામાં આવેલ છે (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કિંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે).

૧ (B) કુલ અવેજની રકમ કે જે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટની છે જે અહી ઉપર કલોઝ ૧(એ) (૧ થી ૭ માં) દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે ઉધડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા છે.

૧ (C) એલોટીએ આ કરાર કરતા પહેલા રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા પ્રયોકજ અને એલોટીની અરસ-પરસ સમજુતીથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક નં. .... તા. .... નો મળેલ છે.

———————————

રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા

———————————

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

(i) ૩૦% કરતા વધારે નહી જે પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(ii) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ આવેલ છે, આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(iii) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ આવેલ છે.

(iv) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(v) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સદર ફલેટ માં સેનેટરી ફીટીંગસ , પગથીયાલ લિફ્ટ વેલલ ફ્લેટ નાં માળ સુધીનું લોબીનું કાર્ય પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(vi) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી તેમજ બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે, તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(vii) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% ટકા કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ફલેટ આવેલું હોય તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(viii) કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

૧ (D) કુલ કિંમત કે જે ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, જેમાંથી ટેક્ષ (Taxes) જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ કે પ્લોટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ કરવાના છે, કે જે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) નકકી કરે તે મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (જેમાં પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવતા ટેક્ષો તે એ રીતે વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને સેસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેકો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટને કરવાના હોય કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા ચુકવવામાં આવે.

૧ (E) કુલ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે, સિવાય કે વધારો/વિકાસ, વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સતાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા

સ્થાનિક બોડીઓ સરકાર ધ્વારા સમય સમયે લગાડવામાં આવે. પ્રયોજક (Promoter) આથી બાહેંધરી આપી સહમત થાય છે કે જયારે ફાળવાયેલ પાસેથી વધારાની માંગણી વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારા, કોસ્ટ અથવા લાગુ પાડેલ કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા લગાડવામાં આવે વિગેરે પ્રયોજકે સદર જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ તે બાબતે જાહેર કરવામાં આવ્યા કે જેથી એલોટીને જે ડીમાન્ડ પત્ર આપવામાં આવે કે જે પછીના ચુકવણા ઉપર લાગુ પાડવાના રહેશે.

૧ (F) પ્રયોજક (Promoter) તેના ફકત વિવેકબુધ્ધિથી, વહેલા ચુકવણા ઉપર સરખા હપ્તા કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર રીબેટ આપી શકે, કે જે ટકા વાર્ષિક અને તે સમય માટે કે જયારથી આવા હપ્તા અગાઉથી ચુકવવામાં આવ્યા હોય, રીબેટ મંજુર કરવાની જોગવાઈ અને તેવા રેટના રીબેટ કોઈ રીવીઝન કે ઉપાડ ને આધિન રહેશે નહી, જયારે તે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એક વખત એલોટીને આપી દેવામાં આવેલ હોય.

૧ (G) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે, તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે, તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે, જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે

જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે ૯ ટકા જે તે ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, જો કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ .... ચો.મી. કે જે આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

૧ (H) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સતા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહી.

નોંધ : દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ–૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે, તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતુ નથી).

૨.૧ પ્રયોજક (Promoter) આથી તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમો જો કોઈ હોય તો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવ્યા હોય તે જયારે કે જયારે આવા પ્લાનને મંજુર કરવામાં આવે અથવા ત્યારબાદ અને જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નો કબજો એલોટી (Allottee) ને આપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) અને અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૨.૨ સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પુર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા

જે કેસ હોય તે મુજબ. તેવી જ રીતે એલોટીએ હપ્તાની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે અને અન્ય બાકી કે જે તેણે ભરપાઈ કરવાના છે અને આ કરાર હેઠળ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા બાંધકામ પુર્ણ થયેથી કે જે કલોઝ ૧ (સી) માં અત્રે જણાવવામાં આવેલ છે તેને આધીન રહેશે.

૩. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે તે ૩૩૪.૩૪ ચો.મી. ફકત છે અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા FSI/TDR વાપરવા / મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી–જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે ૯૦૨.૭૧૮ FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી ધ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત ૯૦૨.૨૫ FSI વાપરીને તેમજ બાહેંધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફકત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

૪.૧ જો પ્રયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે, તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૯ % મુજબ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી, ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૯ % ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

૪.૨ ઉપરોકત ૪.૧ ના પેટા કલોઝમાં જણાવ્યા મુજબ પ્રયોજક (Promoter) નો વ્યાજ લાગુ પાડવાનો હકકને બાધ આપ્યા વગર, જો એલોટી ધ્વારા જે તારીખે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ આ કરાર હેઠળ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં તેનો સપ્રમાણ હિસ્સો અથવા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અન્ય લ્હેણા સમાવિષ્ટ છે અને એલોટી ધ્વારા ત્રણ વખત કસુર કરવામાં આવે પ્રયોજકે તેના કરારની શરત મુજબ આ કરાર રદ કરી શકશે.

જો કે, પ્રયોજકે (Promoter) ૧૫ દિવસની લેખિતમાં નોટીસ એલોટીને આપવાની રહેશે અને તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તે સરનામે કે જે એલોટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ અને ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર મેઈલથી આ કરારને રદ કરવા બાબતનો તેનો આશય જણાવતી અને કોઈ ખાસ ભંગ કે જે કરારની શરતોના ભંગ માટે કે જેને માટે આ કરાર રદ કરવામાં આશય ધરાવતા હોય, જો એલોટી તેમના ધ્વારા કરવામાં આવેલ ભંગને નોટીસના સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવી નોટીસના અંત થયેથી પ્રયોજક (Promoter) આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા પાત્ર હોય,

તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના વેચાણ અવેજનો હપ્તો જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

૫. ફલોરીંગના ફીક્ષ્ચર અને ફીટીંગ્સ અને સવલતો જેવી કે એક કરતા વધારે લીફટ બ્રાંડ સાથે, અથવા કિંમતની રેંજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેના વિકલ્પ સદર બિલ્ડીંગમાં આપવામાં આવે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં આપવામાં આવે કે જે આ સાથેના એનેક્ષર–સી માં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો એલોટીને તારીખ ૩૧.૦૩.૨૦૨૬ ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે, તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. જો કે, પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી.
(ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધીશ.

૭.૧ કબજો લેવાની પ્રક્રિયા (Procedure for taking possession) – સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર (Occupancy Certificate) મળેથી તેમજ એલોટી (Allottee) ધ્વારા કરાર મુજબ ચુકવણી થયા બાદ પ્રયોજકે એલોટીને લેખીતમાં કબજો સોંપવા બાબતે આ કરાર હેઠળ જાણ કરવાની રહેશે. જે ત્રણ માસની અંદર જયારે આવી નોટીસ આપવામાં આવી હોય, ત્યારથી અને પ્રયોજકે કબજો એલોટીને આપવાનો રહેશે. પ્રયોજક (Promoter) સહમત થાય છે અને એલોટીને બાંહેધરી તેવા કેસમાં આપે છે કે જો કોઈ જોગવાઈ, ફોર્માલીટી, દસ્તાવેજ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના તરફે પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય. એલોટી મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવી સહમતી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા અથવા એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય, પ્રયોજક (Promoter) તેના તરફે એલોટીને કબજો પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસમાં લેવા લેખીતમાં જાણ કરશે.

૭.૨ એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ફલેટનો કબજો પ્રયોજક **(Promoter)** ધ્વારા એલોટીને લેખીત નોટીસ, સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ વપરાશ માટે તૈયાર છે, તેની જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/ફલેટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા :– **(Failure of Allottee to take possession of (Apartment/Plot) :-**

પ્રયોજક (Promoter) તરફથી લેખીતમાં કલોઝ ૭.૧ મુજબ કબજા બાબતની જાણ પુરી મળ્યા બાદ એલોટીઓ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી જરૂરી બાહેંધરી, અન્ડરટેકીંગ્સ અને એવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે આ કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલા છે અને પ્રયોજકે એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો આપવાનો રહેશે અને જો એલોટી કલોઝ ૭.૧ માં જણાવેલા સમયમાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા એલોટી (Allottee) લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ જે તારીખે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન એલોટી (Allottee) ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ના કોઈ સ્ટકચરલ ખામી હોય અથવા મકાનમાં કે જયાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલું હોય અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય, જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે અને એલોટી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક (Promoter) ૫ કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૮. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ યા તેના કોઈ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંક, ઓફીસ, શો–રૂમ, દુકાન, ગોડાઉન, કોઈ ધંધો અથવા ઈન્ડસ્ટ્રી ચલાવવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તેને ગેરેજનો અથવા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ ફકત કરવાનો રહેશે.

૯. એલોટીએ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના અન્ય એલોટીઝ સાથે સોસાયટી રજીસ્ટર કરવા અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની બનાવવા જોડવવાનું છે કે જેને આવા નામથી જાણવામાં આવશે કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તે હેતુ માટે નકકી કરવામાં આવેલ હોય અને સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીઅશેનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય કે જેમાં સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી યોગ્ય રીતે ભરી સહી કરી પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આપવામાં આવ્યાના ૭ દિવસમાં આપવાના છે કે જેથી પ્રયોજક (Promoter) કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ એલોટીને રજીસ્ટર કરી શકે. જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે જે કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટ્રાર ધ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતાધિશ ધ્વારા જરૂરી હોય, તેમાં ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો એલોટીએ કોઈ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

૯.૧ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના તૈયાર થવા બાબતે આપવામાં આવેલ નોટીસના ૧૫ દિવસમાં એલોટી તેનો સપ્રમાણ શેર એટલે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કારપેટ એરીયાનો સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને લગતા હોય તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે, જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો અને એવા અનય વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ અને કલાર્ક અને બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ કે જે જરૂરી હોય અને પ્રોજેકટની જમીનની જાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં સુધી લીમીટેડ કંપનીની સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એવા સપ્રમાણ હીસ્સા જે નકકી કરવામાં આવ્યા હોય ચુકવવાના છે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જયાં સુધી એલોટીનો હિસ્સો નકકી થાય એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને કામચલાઉ માસિક ફાળો એસોસીએશન જે રકમ નકકી કરે તે રકમ માસિક બહારના

ચુકવણા માટે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે આવી રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી અને તે રકમ જયાં સુધી સોસાયટીમા તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

૧૦. કરારમાં જણાવેલી રકમ ઉપરાંત, સદર જગ્યાનો કબજો સુપ્રત થાય તે પહેલા પ્રયોજક (Promoter) ને તેમનો તે સપ્રમાણ હિસ્સો કે જે બહારના ચુકવણાનો છે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ હોય, તે ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે આ કરારની કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવામાં આવેલ નથી.

૧૧. એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને સોદા સમયે મૌખીક વાતચીત થયેલ તે મુજબના કાયદાકીય ખર્ચાઓ, ચાર્જીસો કે જેમાં એટર્ની એટ લો / વકીલની પ્રોફેશનલ ફીઓ સામેલ છે, જે સદર સોસાયટીને બનાવવા અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન અને તેના નિયમો, અધિનિયમો અને બાયલોઝ બનાવવા અને કન્વેયન્સ અથવા લીઝ બનાવવાના ખર્ચાઓ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. મકાનના કન્વેયન્સ (Conveyance) અથવા લીઝ (Lease) ની નોંધણી વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને એલોટીનો સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ કે જે સદર સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની ધ્વારા તેવા કન્વયેન્સ અથવા લીઝ અથવા અન્ય દસ્તાવેજ ઉપર ચુકવવામાં આવતા હોય તે ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર રજીસ્ટ્રેશન વખતે એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) ને તેમના હિસ્સાના સ્ટેમ્પ ડયુટી ચાર્જીસ અને નોંધણી ફી સદર એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર કન્વેયન્સ અથવા લીઝ ઉપર ચુકવવામાં આવતી હોય કે જે એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનની તરફેણમાં કરવામાં આવતા હોય.

૧૩. પ્રયોજકની રજુઆત અને બાહેંધરી :– **(Representations and Warranties of the Promoter)**

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબની રજુઆત અને બાંયધરી આપે છે.

(i) પ્રયોજક (Promoter) ના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ પ્રોજેકટ જમીન બાબતે કે જે આ કરાર સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને તેમને જરૂરી હકકો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વિકાસ માટેના છે અને ખરેખર કાયદાકીય કબજો જમીનનો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટેનો છે.

(ii) પ્રયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધીશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય–સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પુર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(iii) પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(iv) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(v) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સનો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મકાન બાબતેની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(vi) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના ધ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ વેચાણ કરાર વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય.

(viii) પ્રયોજક (Promoter) આથી મંજુર કરે છે કે પ્રયોજક (Promoter) ઉપર કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી કે તે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ અથવા પ્લોટ એલોટીને આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપી શકે નહીં.

(ix) એલોટીના એસોસીએશન સાથે કન્વેયન્સ ડીડ (Conveyance Deed) કરતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને આપવાનો રહેશે.

(x) પ્રયોજકરે બિનતકરારી સરકારી લ્હેણા, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાઓ, વેરાઓ, પ્રિમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધીશને ચુકવી દિધેલ છે.

(xi) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સતાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલ્કતને લગતી સંપાદન અથવા માગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

૧૪. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

(i) એલોટી પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતીમાં જે તારીખે કબજો તેના ધ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં કરશે નહી કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સતાધીશની સહમતી વગર કરશે નહી.

(ii) તેવી સામગ્રી કે જે નુકશાનકારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધીશ ધ્વારાં વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મકાનને અથવા એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(iii) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જે સ્થિતિમાં કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને નિયમો કે અધિનિયમોની

વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહી અને જો એલોટી ધ્વારા એવા કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સતાધીશ ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અને અન્ય જાહેર સતાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(iv) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મકાનના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ, કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસીને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહી અને તે અગાઉથી પ્રયોજક (Promoter) અને અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.

(v) પ્રોજેકટની જમીનના તેમજ મકાનના કે જેમાં એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(vi) સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો, ચીથરા અથવા અન્ય વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાની નથી.

(vii) પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા માંગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં સીકયોરીટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના મકાનમાં જોડાણો માટે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(viii) સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સતાધીશ ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર કે જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે ચુકવવાના રહેશે.

(ix) એલોટીએ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા તમામ લ્હેણા પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરાર હેઠળ સંપુર્ણપણે ચુકવવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહી.

(x) એલોટીએ સોસાયટી / લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી (Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation) ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલા તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વીકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમિત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(xi) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

(xii) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા દેવા આવવા દેવા પડશે.

૧૫. એલોટી તરફથી મળેલા નાણા માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે કો–ઓપ. સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના લ્હેણા, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેનટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીનો એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ કે જે તેને વેચવામાં આવનાર હોય તેના ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલ્કત રહેશે, જયાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી.

૧૭. પ્રયોજકરે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહી. (Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યું હોય તો પણ તે ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૮. બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)

પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને આ કરાર આપતી વખતે પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં રાખતા નથી. જયાં સુધી પ્રથમ એલોટી ધ્વારા સહી કરી આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ જે ચુકવણા બાકી હોય કે જે ચુકવણા પ્લાનમાં ૩૦ દિવસની અંદર ચુકવવાના હોય જ એલોટીને સ્વીકાર્યાની અંદર અને બીજુ સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યારે રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહેવાનું રહેશે.

જો એલોટી ૩૦ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે નોટીસ આપવાની રહેશે કે જે ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં નહી આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહી અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહી.

૧૯. આખો કરાર :– (Entire Agreement)

આ આખો કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સાથેનો કે જે પક્ષધકારો વચ્ચેનો આખો કરાર છે જે તેના વિષયવસ્તુ સાથેનો અને તમામ સમજુતિઓ, કોઈ અન્ય કરારવો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખીતમાં અથવા મૌખીકમાં હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામને આ કરારથી રદ થાય છે.

૨૦. સુધારાનો હકક :– (Right to Amend)

પક્ષકારોની લેખીતમાં સહમતીથી જ ફકત આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીઓને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત :– (Provisions of this agreement applicable to allottee / subsequent allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપૂર્વક સમજુતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશરો માટે.

૨૨. રદ કરવું :– (Severability)

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય કે જે નિયમો અને અધિનિયમો અને કાયદા હેઠળ બનાવવામાં આવી હોય અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ તો તેવી જોગવાઈમાં સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે કે જે આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય અને જે કાયદા અને નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ બનાવવામાં આવેલ હોય તેની સાથે સાનુકુળ છે કે નહી તે જાણી અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

૨૩. સપ્રમાણ (Proportionate) હિસ્સાની ગણતરીની પદ્ધતિ જયાં જયાં આ કરારમાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય :– (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમાં જયાં જયાં ઉલ્લેખવામાં આવેલ હોય કે એલોટીએ કોઈ ચુકવણુ અન્ય એલોટીઓ સાથે પ્રોજેકટમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના કારપેટ એરીયા (Carpet Area) ના સપ્રમાણમાં પ્રોજેકટના તમામ કુલ કારપેટ એરીયા માટે સપ્રમાણ રહેશે.

૨૪. વધુ બાહેંધરી :– (Further Assurances)

બન્ને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે તેઓ અનયને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીકયુટ, એકનોલેજ અને કરી આપશે અને તેવા અન્ય પગલા ભરશે. આ દસ્તાવેજ સાથે કે જે ખાસ કરીને અત્રે જણાવવામાં આવ્યા હોય કે જે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે હોય અથવા આ કરારથી કોઈ હકક કરવાનો હોય અથવા તબદીલ કરવાનો હોય.

૨૫. અમલની જગ્યા :– (Place of Execution)

આ કરારનો અમલ પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા તેમના સતાધીશ સહી કરનાર ધ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફીસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જે પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી ધ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નકકી કરવામાં આવે કે જે સાટાખત કરાર એલોટ અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા કરવામાં આવે અને તે રીતે સદર કરાર સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે જેથી આ કરાર રાજકોટ – સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી જગ્યાએ કરવામાં આવ્યો તેમ ગણવાનું રહેશે.

૨૬. એલોટી અથવા પ્રયોજકે આ કરાર રજુ કરવાનો રહેશે, જે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં જણાવેલી સમયમર્યાદા વગર અને પ્રયોજક (Promoter) આવી કચેરીમાં હાજર થઈ અને આ કરારનું એકઝીકયુશન સ્વીકાર કરશે.

૨૭. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે જે એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તેને જો એલોટીને અથવા પ્રયોજક (Promoter) ને આપવામાં આવે તે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અને નોટીફાઈડ ઈ–મેઈન આઈડી, અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગથી તેમના સરનામે કે જે નીચે જણાવેલ છે ત્યાં કોલમવાની રહેશે.

એ એલોટી અને પ્રયોજક (Promoter) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજાને આ કરાર થઈ ગયા બાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્રવ્યવહારો અને પત્રો કે જે ઉપરના સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૮. સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)

જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રવ્યવહારો કે જે એલોટીનું નામ પ્રથમ લખવામાં આવ્યુ હોય અને જે સરનામું તેમના ધ્વારા આપવામાં આવ્યુ હોય તેને તમામ આશય અને હેતુ માટે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન :– (Stamp Duty and Registration)

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશનના ચાર્જીસ એલોટી ધ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૩૦. તકરારનો નિકાલ :– (Dispute Resolution)

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાનપૂર્વક અંત આવે નહી તો તેને નિયુકત થયેલ સતાધીશને Real Estate

(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 સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

–:: શેડયુલ 'એ' ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ **વાવડી**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૫૯ પૈકી ૧/ પૈકી ૨** ની જમીન એકર ૪–૦૦ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન કે જે "મથુરા પાર્ક–બી" તરીકે ઓળખાય છે તે જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૩ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૪૩–૯૫ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક + વાણિજય હેતુ માટેની બિલ્ડીંગ કે જે **"રાધે ક્રિષ્ના હાઈટસ"** તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

–: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન :–

બેઝમેન્ટ	:	પાર્કિંગ, સીડી, એક લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ.
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	૧૪(ચૌદ) શોપ વીથ W.C., હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, એક જેન્ટસ W.C., એક લેડીઝ W.C., કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફલોર	:	લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફોયર, ટેરેસ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ,વોશ એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.
સેકન્ડ ફલોર થી સીકસથ ફલોર	:	લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફોયર એવુ એક યુનીટ તથા

લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવા ત્રણ યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

સેવન્થ ફલોર : લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોયલેટ, વોશ, ફોયર એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ત્રણ બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ, ટેરેસ એવુ એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ એવુ એક યુનીટ તથા સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

ટેરેસ ફલોર : લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

–: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા :–

ઉતરે : ૧૫–૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી.એસ.રોડ આવેલ છે.તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

દક્ષિણે : પ્લોટ નં.ર ની મિલ્કત આવેલ છે.

પુર્વે : ૧ર–૦૦ મીટર પહોળાઈનો ટી.પી.એસ.રોડ આવેલ છે.તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં.૪ થી ૮ ની મિલ્કત આવેલ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ **"રાધે ક્રિષ્ના હાઈટસ"** તરીકે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીગના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં**....... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ**......... તથા કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**........, વોશ એરીયાની જમીન **ચો.મી.આ**..........., લાગુ ટેરેસ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**......... છે તે **ફલેટ**ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

વણવહેંચાયેલો હિસ્સો ...... ચો.મી. છે.

–:: શેડયુલ 'સી' ::–

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(બિલ્ડીગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફલેટ/દુકાનમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

સુવિધાઓ :–

(૧) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વિટ્રિફાઈડ ટાઈલ્સ તથા ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક.

(૨) ગ્રેનાઈટ, પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેસ સ્ટીલ સિંક સાથે, બીમ બોટમ સુધી ફુલી વોલ ટાઈલ્સ તથા જરૂરીયાત મુજબ ચીમની પોઈન્ટ અને વોશીંગ મશીનના પોઈન્ટ, દરેક બે તથા કિચનમાં કબાટ માટે મારબલ સેલ્ફ તથા દરેક વિન્ડોમાં ગ્રેનાઈટ સીલ.

(૩) મેઈન ડોર લેમિનેટેડ તથા અંદરના સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના ફલ્શ ડોર.

(૪) વોલ, ટાઈલ્સ સ્લેબ લેવલ સુધી તથા જરૂરિયાત મુજબની સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનાી બાથ એસેસરીઝ ફિટિંગ સાથે.

(૫) એલ્યુમિનિયમ કોટિંગ ટુ ટ્રેક સેકસન વિન્ડો ગ્રેનાઈટ સીલ સાથે.

(૬) કન્સીલ્ડ ઈલેકિટ્રક ફિટિંગ તથા જરૂરિયાત મુજબના ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટ તેમજ સ્ટન્ડર્ડ કંપનીના મોડયુલર સ્વીચ, સેફટી માટે MCB સુવિધા.

(૭) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું કન્સીલ્ડ તથા ઓપન પ્લમ્બિંગ ફિટિંગ, ગરમ તથા ઠંડા પાણીના જરૂરિયાત મુજબ પોઈન્ટ.

(૮) દરેક ફલેટની અંદરના ભાગે પુટી ફિનિશ તથા બહારના ભાગે સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનો પેઈન્ટ.

જનરલ સુવિધાઓ :–

(૧) ગેસ કનેકશન.

(૨) સોલાર વોટર હીટર સિસ્ટમ.

(૩) ફાયર ફિટિંગ સિસ્ટમ.

(૪) જનરેટરની સુવિધા.

(૫) પાર્કિંગમાં સી.સી.ટી.વી.કેમેરા.

(૬) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની –૨ ઓટો ડોર લિફટ.

વિષેશતાઓ :–

(૧) ટાઈટલ કલીયર લોનેબલ ડોકયુમેન્ટ, રાજકોટ મ્યુનીસિપલ એપ્રુવ્ડ પ્લાન.

(૨) ફલેટ હોલ્ડર માટે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા બેઝમેન્ટ પાર્કિંગની સુવિધા.

(૩) અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક પાણીની સુવિધા.

(૪) સિકયુરિટીની સુવિધા.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતામાટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

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 : /૦૭/૨૦૨૩

અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ

....
પ્રતાપભાઈ રણછોડભાઈ જાગાણી તે
"રાધેશ્રી ડેવલપર્સ" ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા અન્ય
ભાગીદારોના વહિવટકર્તા દરજ્જે
(વેચનાર)

અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

(૧)...............................

(૨)...............................