–:: ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::–

કરારનું મુસદ્દો (ડ્રાફ્ટ) એ ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) પાસે રજી.નં.. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

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

ગુજરાત રાજ્યના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના,રાજકોટ તાલુકાના ગામ,મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૯/૨ ની બિનખેતીવાળી અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટ્સ કે જે " શાંતી નગર " નામે ઓળખાય છે તે પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નં.૩૧ તથા ૩૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૮૩.૯૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " VIVANTA HEIGHT'S " ના નામથી ઓળખાતા ચાલીસ તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં............ 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 [illegible] ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(PAN – AAZFM 3608 H)

(૧) ભુપેન્દ્રકુમાર વલ્લભભાઈ રાણપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૬૬,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.વિક્રમ પાર્ક,અમરનગર રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.

(૨) મહેન્દ્રભાઈ વલ્લભભાઈ રાણપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૬૨,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.વિક્રમ પાર્ક,અમરનગર રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.

(૩) મંજુલાબેન ધીરજલાલ રાણપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૬૨,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.–પુ કેશવજીવાડી,તેજા ભગત પ્લોટ,જુનાગઢ રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.

(૪) મંજુબેન કેશવલાલ રાણપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૬૪,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.–પુ કેશવજીવાડી,તેજા ભગત પ્લોટ,જુનાગઢ રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.

(૫) અનીલકુમાર ધીરુભાઈ રાણપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૩૯,વ્યવસાય :– વેપાર.
રહે.વિનાયક એપાર્ટમેન્ટ,ફલેટ નં.બે–૩૦૨,બી ફલોર,શિવ આરાધના સોસાયટી,શ્રી રવિશંકર સ્કુલ ની સામે,નાની ચોક ની પાસે,કાલાવાડ રોડ પાસે યુનિવર્સિટી રોડ,રાજકોટ.

(૬) રમેશભાઈ કેશવભાઈ રાણપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૩૫,વ્યવસાય :– વેપાર.
રહે.–પુ કેશવજીવાડી,તેજા ભગત પ્લોટ,જુનાગઢ રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.

(૭) નીલેશકુમાર ધીરજલાલ રાણપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૧,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.–પુ કેશવજીવાડી,તેજા ભગત પ્લોટ,જુનાગઢ રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.

બતાવવામાં આવેલ છે.તેમજ તમોને ફાળવી આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટ નું વર્ણન શેડ્યુલ–" બી " અને સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન શેડ્યુલ " સી " માં બતાવવામાં આવેલ છે.આમ આ મિલકત અમો સભી ભાગીદાર પેઢી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ના ભાગીદારો અમારી ભાગીદારી પેઢી ના કબજા, ભોગવટા અને માલિકીની આવેલ છે.તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ,હક્કહિસ્સો કે હિસ્સો નથી.તેનું વેચાણ,તબદીલ, વ્યવસ્થા અને વહીવટ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે–આઉટ/બિલ્ડીંગ/પ્લાનની પરવાનગી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ–રાજકોટ ના બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી ના પત્રક ક્રમાંક નં.રૂડા/ડીપી/પ્રીમાઈસીસ/૧૮૧/૧૮૨૭૨૫૮ તા.૦૩/૦૪/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન માં " રેરા " કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

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

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન-બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેશ સવિગત (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ રશ્મિકાંત ઓઝા કન્સલ્ટન્ટ્સ સતીષ મહેતા તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. કલ્પેશ જે. સતાણીયા 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.

(૫) વધુમાં એલોટી કે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હક્ક હિસ્સા (ટાઈટલ) ની વિગતો દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા કોર્ટ સર્ચ દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ કરનાર તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ ના પ્લાન નિર્દેશ સવિગત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ મા રાખેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન

તથા પ્રોજેક્ટના સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય આનુષંગિક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સવલતાઓના (વિગત શેડ્યુલ સ્પેસીફીકેશન અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ, એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટના વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે પ્રોવીઝન ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવશે તો તેના બીલ રજુ થયે તો એલોટી તે તમામ રકમ તાત્કાલિક ધોરણે પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

<u>(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત કીંમત ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.................. ની વેચાણ કિંમત રૂા........................ અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.</u>

(૧/૩) સંપૂર્ણ કિંમત ઉપર મુજબ છે. પરંતુ, સમયાંતરે ફી કે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જીસ, કરવેરા/ટેક્સ અને અથવા બીજા વસ્તુ કે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કાયદેસરનો વધારો અત્રે એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટીને ફાળવેલ ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ હોય તે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે. તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)–(ક) એલોટીએ <u>આ કરાર સહી કરતા પહેલાં/કરારની સમયે(પરત કરવા પાત્ર નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.</u>

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

...................રૂ.,ના 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 પ્રગતિને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કર્યેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનના કે "શેડ" ના સમય મુજબ પ્રત્યેક તબક્કે પત્રવ્યવહાર, અથવા ઈ-મેઈલ નોટીસ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) " મેટ્રો ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર " ના નામની ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દર્શાવેલ રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૮% 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 પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નથી થાય.

તમામ ચાર્જીસો કે જેઓ એલોટી પાસેથી ભેગા કર્યા હોય તે તમામ ચાર્જીસો એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો ટ્રાન્સફર કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી ભેગા કરેલ ચાર્જીસ રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ ટ્રાન્સફર કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે પ્રોપર્ટીની ટ્રાન્સફર થઈ ગયા બાદ પણ તે તેવા પ્રકારના ચાર્જ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :- પ્રમોટરને આપવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે આવતી રીતે હેડ પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ બાકી લેણા વસુલ કરવા/એડજસ્ટમેન્ટ કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ બાકી લેણા સરભર/વસુલ કરી શકશે, તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/તકરાર/વિવાદ સુચના આપી શકશે નહીં.

(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 કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના હિસ્સાની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ કરાર તેમજ અન્ય નિયત રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પર બાંધકામ પુરૂ કરવાની સાથે જ તમામ રકમ પત્ર (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો સ્કીમ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ, સરકારી અધિકૃત સત્તાધિકાર હોય/થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સોંપવાનો ઇરાદો જાહેર કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ એરિયર 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 :-

પ્રોજેક્ટનું/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

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

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

<u>એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જાની લેવાની પધ્ધતિ :-</u>

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ ગણત્રી વપરાશ નું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ હોય ત્યારે સોંપવા તૈયાર રહેશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ

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

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ભૂલ કે ચૂક ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મૂકે તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ માટે ચૂકવાયેલ બાનાખતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. બાનાખતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચૂકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પિસ્તાલીસ દિવસમાં 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 બાંહેધરી, ખાતેદારી અને આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચૂકવવાની જવાબદારી લાગુ થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના મોજુદા તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) <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 નકશાઓ, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭)<u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER</u> :–
<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ તોરના અને માલિકીના હક્કો છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ ની જમીનનો મુખ્ય તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) નથી. તો બેન્કના દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંબધાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી ચુકતા કરીશુ.

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

એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપાયો બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી આગે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ સત્તા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર સ્વરૂપ બદલાવ કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી રીતના યોગ્ય રીતે વસવાટ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ડ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનની રેલિંગ,છાપરા,આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં તેમજ તે જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી આપે છે તથા જવાબદારી લેશે કે, તે મકાનના બાંધકામના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના બાંધકામ બહારના ભાગમાં કે વિસ્તારમાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી એપાર્ટમેન્ટ બહારના વિસ્તારમાં લોડબેરીંગ સ્લેબ બહારની દિવાલો તથા બાહ્ય દિવાલના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે ફ્રેમ/માળખાના લોડબેરીંગ ભાગમાં ફેરફાર નહીં કરે.

(ઢ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં લોક, પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા જોખમકારક તથા કોઈ જાતની વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(ણ) કલમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી મુજબ અન્ય ની રકમ લેખિત વિગતો અને બાકી સંબંધીત એલોટીના હક્કો આપવાની તમામ અનુસંધાન વિગતની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કર્યેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(ત) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ આકારણી આવેલ રકમમાં કોઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી કે 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 સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામના પ્રમાણસર હિસ્સા સહિતના હક્ક હિસ્સા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ખર્ચ તથા વકીલની ફી વિગેરે... ની રકમ, નોટિસ આપ્યાથી નોંધ મુજબ તેના ઉલ્લેખ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી એપાર્ટમેન્ટ સોંપાયાથી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની

સદરહુ " VIVANTA HEIGHTS " ના નકશાથી એલોટમેન્ટ સંબંધિત તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં અનેક સર્વીસ હેતુનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, લાઈનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીઓને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે. સિવાય કે જે પાર્કિંગ સ્પેસ માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ. અને એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની વિગેરે માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

(૧) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયંત્રણ વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા ઉપર કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિર્ણયનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે અથવા કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વપરાશ કરી શકશે નહી તેના ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ ચિહ્ન (બહારની તેમજ બોર્ડ બેનર સહિત) બહારથી લગાડી શકશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિયુક્ત કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ ચિહ્ન પ્રમાણે અનુરૂપ વિજળી પ્રવાહની યોજના તથા વાયરીંગ કરશે.

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

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

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ પ્રકાર પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ પાળવાની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એપાર્ટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિકાર 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 નહીં 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 એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

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

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિધિ અથવા નિયમનુ પાલન કરીને તે સ્થાપિત છે.

(૨૨) <u>METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT</u> :–

<u>કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતિ</u> :–

જ્યાં જ્યાં કરારમાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓની સાથે પ્રમાણ સરે ચુકવવુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) <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 અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા વ્યવહાર અને વિચારેલા કરવામા આવેલ અથવા આ અન્વયે આનુષંગીને કોઈ હક્ક 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 કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૪) <u>BALCE OF EXECUTION</u> :–

<u>સહી કરવાનુ સ્થળ</u> :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા પરસ્પર-પરસ્પર સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની ઓફીસે અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી તથા સહી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમા નોંધણી કરવા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૫) <u>નોંધણી</u> :– એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા સ્ટેમ્પ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી માટે કાયદા મુજબ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) <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 : મહેશ્વર ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮૮/૧,પ્લોટ નં.૭૫,૭૬, શાંતિનગર, મહેશ્વર જૈન મંદિર ની પાસે,જામનગર રોડ,મહેશ્વર,રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈપણ પક્ષ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે, તેમ ન કર્યેથી ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલ પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વાર્ષિક તથા તેને આનુષંગિક ખર્ચની રકમ ભરી આપનાર પાર્ટીઓ જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી બાંહેધરી વેચનાર 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 હસ્તાંતર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી હિતકારક નથી.ને સંપૂર્ણ બોજા મુક્ત છે.તેવું આથી અમો વેચનાર તરફથી,વિશ્વાસ ભરપાઈ આપીએ છીએ,

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

(૩૭) સદરહું સ્કીમનાં બ્લોક ફ્લેટસ ના સભ્યપદ [illegible] ઓનર્સ એસોસીએશન ની રચના કરવામા આવનાર છે જેમ. કબ્જા તરીકે જણાવાનું આ વેચાણ કરારની પૂર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દેદારોની નિમણૂંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટ્રાર બી.પી.ટી.એક્ટ અન્ય આનુષંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતોને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સભ્યપદ/ખરીદનારાઓની સંમત રહેશે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારને સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ, ઠેરાવો, શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૮) સદરહું ફ્લેટ ખરીદનાર તરીકે આ સ્કીમનાં એસોસીએશન(એ.ઓ.એ.) ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત અને તે અંગેની આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ખરીદ થી ડેવલોપર્સ ને આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.તથા આ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જ્યારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે સર્વિસ ટેક્ષ વસુલવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.અને સભ્ય દરજ્જે જે જે હકો અને જવાબદારીઓ થાય છે તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો આથી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટસ ની મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વાર્ષિક તથા તેને આનુષંગિક ખર્ચની રકમ ભરી આપનાર પાર્ટીઓ જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટસ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી બાંહેધરી વેચનાર 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 રજીસ્ટર કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી,લીગલ ફી (આપુ પડતી) [illegible] તમામ ખર્ચ તથા સરકારી મીટર,જી.ઈ.બી./ગેસ કનેક્શન ચાર્જ, [illegible] કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ ફ્લેટ ખરીદનાર એ ભોગવવાનું થતું તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૪૦) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુકત કરીશું.

વાર, હડતાલ કે મજુરોની અછતને, અકસ્માતની કુદરતી, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક સત્તાની દ્વારા થયેલ હુકમ કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર ફ્લેટ સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

[૨૫] સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલોટમેન્ટ,ફ્લેટની ખાલી કરાર ટ્રાન્સફર,ગીફ્ટ,ગીરવ, ડિપોઝીટ,ક્રેડીટ,પાર્ટનરશીપ,લીઝ, રીઝર્વેશન, ઓક્યુપેશન, પાર્કીંગ,ખાતરીઓ, દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ખરીદ ઓફર ટ્રાન્સફર,ક્લેઈમ,ખાતર ફુલને અસર કરે તેના કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની વેચનારની પરવાનગી/ વિકલીત ઓફિસ ની મંજુરી થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી.અને કોર્ટના ટી-પોલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૬) સદરહુ F. S. I. બાબતમાં ફેરફાર થયે વેચનાર દ્વારા પ્લાન કે લે-આઉટમાં કરવામાં આવેલ ફેરફાર તથા બાંધકામ જેવા ફેરફાર ખરીદનારને કબુલ મંજુર રહેશે.અને તેની કાર્યવાહીમાં ખરીદનારથી અડચણરૂપ થવાનું નથી કે વાંધોતકરાર લાવવા કે વાંધો તકરાર કરવાના નથી.

(૨૭) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ ૯૦ માં બાકી રહેતી કુલ અવેજ ની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી.સર્વીસ ટેક્ષ વિગેરે ફરીઆત ની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું ફ્લેટનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી ફ્લેટ સંબંધી કબજો લેવાનો હક્કને આપી શકશે. ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાની ફરજ.સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તથી આપવાની કેન્સરના ખરીદ ખોલવાનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

<u>-:: શેડયુલ – એ ::-</u>

ગુજરાત રાજ્યના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,રાજકોટ તાલુકાના ગામ,મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮/૨ ની બિનખેતીલાયક અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે " શાંતી નગર " તરીકે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૩૫ તથા ૩૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૮૦.૯૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ " VIVANTA HEIGHT'S " ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગ ની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.૨૪ ની અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.
દક્ષીણે :- પ્લોટ નં.૩૭ ની અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.
પુર્વે :- પ્લોટ નં.૫૫,૫૬ ની અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૧૨.૦૦ મીટર નો રસ્તો આવેલ છે.

<u>-:: શેડયુલ – બી ::-</u>

સદરહુ " VIVANTA HEIGHT'S " ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં............ જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............ તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............ છે.તેની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-
દક્ષીણે :-

ઉપરોક્ત કલોઝ ની આ ક્લમો રહીત ભાગીદારીની શરત તમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી,વિચારી,સમજી,વિચારણા રાખી,કોઈકે આપણાથી દબાણ વિના ઉપર સહીઓ કરતાં અને કરશો અને ભાગીદારોએ તમોને સાક્ષીઓને વાંચી આપી સહીઓ કરી ... આવેલ છે તેને આ કરારને તથા ભાગીદાર વાલી,વારસ, વારસો રહે કબુલ મંજુર કરીએ છે.

તા..માહે સને..ના

.... (૧)..

મેહુલ ઈન્દુકુમાર ના વાલી તરીકે
ભાગીદારી પેઢીના અધીકૃત ભાગીદાર તરીકે
ભાગીદાર તરીકે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી
અનીલકુમાર ધીરુભાઈ રાજપરીયા (૨)..
(ડી.ફેન્ડર)

(૮) મધુબેન ધરિયાભાઈ રાજપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૭૯,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.શિવમ પાર્ક,અમરનગર રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.
(૯) શિવાનીબેન ધવલભાઈ રાજપરીયા,
હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૨૩,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.શિવમ પાર્ક,અમરનગર રોડ,જેતપુર,જી.રાજકોટ.
પેઢીનું સરનામું :– મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮/૨,પ્લોટ નં.૩૫,૩૬,શાંતિનગર, ભારતીબેન જૈન મંદિર ની પાસે,કાલાવડ રોડ,મોટામવા,રાજકોટ. નં.૫ અધિકૃત ભાગીદાર ભાગીદાર રજૂઆતે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી(જેને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી,વહીવટકર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈનો તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.]

<u>બીજા પક્ષકાર / ફ્લેટ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી ....,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.......,વ્યવસાય :– ....,

રહે...[
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 ઉત્તરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈનો તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.]

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

(૧) ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,રાજકોટ તાલુકાના ગામ,મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૮/૨ ની બિનખેતીવાળી અને ઉપયોગ કરવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટ્સ કે જે " શાંતી નગર " તરીકે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૩૫ તથા ૩૬ નો કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૮૭.૭૯ મુજબ તરીકે મેટ્રો ઈન્ફ્રાકોનસ ભાગીદારી પેઢીના હક્કમાં અ.નં.૧૪૮૨૮ તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૫ થી થઈ ગયેલ ત્યાર બાદ આ જમીન ઉપર વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ કરવા માટે મેટ્રો ઈન્ફ્રાકોનસ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી એ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ રાજકોટ ના બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી ના પત્રક ક્રમાંક નં.રૂડા/ડેવ/ઈન/મોટામવા/૨૮/૨૦૧૫/૨૦૧૫ તા.૨૦/૦૭/૨૦૧૫ થી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે.અને આ વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં પાર્કિંગ ફ્લોર માં ૮ દુકાનો તથા ત્રીજે ફ્લોર થી દશમા ફ્લોર સુધી દરેક ફ્લોર ઉપર ૪ ફ્લેટ્સ એમ કુલ મળી ૩૨ ફ્લેટસ નું બનાવી ભાગીદારી પેઢીએ બાંધકામ કરેલ છે.સદરહુ વાણીજય તથા રહેણાંક હેતુ માટેના કો–ઓપ. હાઉસીંગ સોસાયટી ને બનાવી વેચાણ આપનાર એ " VIVANTA HEIGHT'S " નામ આપેલ છે તેનું સંપૂર્ણ પ્લાન તથા ચતુર્દિશાઓમાં શેડ્યુલ–એ માં

પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશની પરવાનગી મેળવવા અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) એલોટીએ તેમના તા................ ના પત્રથી આ " VIVANTA HEIGHT'S " ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં........... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. માટે અરજી કરેલ છે.

(૯) એલોટીને " VIVANTA HEIGHT'S " ના નામથી ઓળખાતા વાણીજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં............ જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............ તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ ઓપન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા સામાન્ય મજૂર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ ભાગીદારી સુવિધાના વગેરે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-" એ " માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-" બી " મા એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ 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 તેના બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ ખુલ્લાં વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, ખુલ્લા પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ આ નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને માહોલ્લા ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો 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 સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નં. " ૯ " મા દર્શાવેલ મિલ્કત ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સરકારનું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી કાયદા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો, બાંહેધરી વચન તથા અહીં સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :-

(૧/૧)આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને 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 સવલતોઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમા જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિસ્તારના વિગેરે...

(૧/૫) પ્રમોટરે જમીન વસ્તુ (ફીક્સર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કબજાની સોંપણીને આધીન રહીને સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની બાબતો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માન્ય પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આપવી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩૮ ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપેશન/બિલ્ડીંગ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો દર્શાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજ સહિત રકમ મુજબ દર્શાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં ચુકવવાની થતી રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને ફાળવેલ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના મુજબ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ચુકવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં જણાવ્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીનો હક્ક રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં અવિભાજ્ય ભાગ અને પાર્કિંગ તે પ્રોજેક્ટ (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. તેવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર ભાગ એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળી અથવા કંપની અથવા ફેડરેશન/એસોસીએશનની, મિલ્કતની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશન અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજીપત્રકમાં 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 ચુકવણીની બાબતો, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધો તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે રકમની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ભાડું, જમીન મહેસુલ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, પાણી તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, મોર્ગેજ લોન અને લોન ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને કોઈ અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર રકમો/બાકી જે પ્રોજેક્ટ સંબંધ હોય) વિગેરે...

નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો કબ્જો રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેણે ભરેલી તમામ રકમ ઉપર દર માસે નક્કી કરેલ મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે ચુકતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી દર માસે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ યુદ્ધ, આગ, અગ્નિ, ભૂકંપ, અતિવૃષ્ટિ અથવા કોઈ કુદરતી આફતના (FORCE MAJEURE) કારણે ઉપરોક્ત પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLIANCE) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદાનો વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વાપરવાની પરવાનગી) 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 બાંહેધરી (પ્રમાણપત્ર) આપે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ બાકી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન બાકી, મ્યુનિસીપલ વેરા અન્ય સ્થાનિક વેરાઓ, ગટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર જણાવેલ વ્યાજના હકકને કોઈ બાધ પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર ઠરાવેલી રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-ત્રણ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરારને 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 બાજુની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા ખાનગીમાં આપેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપવાને તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વાંધાઓના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (બુકીંગ રકમ પ્રમાણે ચુકવવાની તથા અન્ય વિવાદ સરભર કરવાપાત્ર, રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવ્યા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજુરી આપવામાં, પરમીટ માન્ય છે તથા આપવામાં આવી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેક્ટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો અવાસ્તવિક કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી.જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે થવાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે ભોગવટા કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો એસોસીએશન અથવા સક્ષમ ઓથોરીટીને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટનો જાળવણી હવાલો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે,સરકારી માંગણુ, લેણાની (સાર્જ) ફરજીયાત તથા અન્ય રકમ ફી, ભાડા, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અનોજખ્ખા 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 સત્તા કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ વૈધાનિક સંસ્થા કે સરકારી ઓફીસના હુકમ, જાહેરાત (હક્ક મેળવવા સંબંધિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટીઓપોતે અગાઉથી કોઈ એલોટ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા માંગતા હોય તે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં, જીવની તથા મકાનો કે તેના કોઈ ભાગને નુકશાન કરશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજાણતા કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ ના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, વિનિયમ વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેમ કરવા 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 સ્થિતિમાં રાખશે.

રકમના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ભરવાની રકમ ... રકમ ... સુધી ભરી આપશે.

ગુજરાત રેરા એક્ટ–૨૦૧૬ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા કરવામાં આવેલ હુકમ લાગુ કરો માટે ... કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે ... એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>DEFECT LIABILITY</u> :–

<u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ખામી અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીએ કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે.. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર અધિનિયમ ... મુજબ મેળવવા હકદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ ... ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં જેવા કે ખામીઓ કે જે ... ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈને ખામી કે જે પ્રમોટરને ... બહાર હોય.

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

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી ચાર્જીસ) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સવલતોઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એની ... સમજુતી થી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક પામેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન રહેશે, એલોટીના ઉપયોગનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સના એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ... અને ... ને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS</u> :–

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અબાધિત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ને વ્યાજબી પૂર્વ સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના કલાકમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ગેરેજમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA</u> :–

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–</u>

(૧૮) BINDING EFFECT :–

બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જણાવ્યા મુજબ જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજૂ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સૂચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં ભૂલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIREAGREEMENT :–

સંપૂર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પક્ષકારોની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, અથવા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ/ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે બધી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :–

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

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES :–

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોત્તર 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 સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ ઉતરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં નિર્દેશીત એવા બાહેંધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે રહે.

(૨૨) SEVERABILITY :–

અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદબાતલ 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 વિનિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડતા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૮) **JOINT ALLOTTES :- સંયુક્ત એલોટી :-**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેમણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ લેણું 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 જોગવાઈઓ તથા શરતો અથવા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉદ્ભવનાર તમામ વિવાદ જેવા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત પરસ્પર સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિર્ણય અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા :**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના નિયમન તથા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) સદરહું મીલકતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે રહીશોએ પાણી ઈલેક્ટ્રીક,સફાઈ વેરા ટેક્ષ જેવી વગેરે ના ખર્ચ માટે મંડળે નક્કી કરેલ રકમ ત્યારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાની રહેશે.

(૩૩) સદરહું રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ એ મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગી લખાણ લેનાર એ જોઈ તપાસી વાકેફ છે.માન્ય કરેલ છે જે હકીકતો લખાણ લેનાર ને ફ્લેટ નો એરીયા,બીલ્ડીંગ ના બાંધકામ ની પ્લાન,બાંધકામ ની મજુરી સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ-મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્સ, બારી-બારણા,ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહીતી લખાણ લેનાર ને આપવામાં આવેલ છે.જે તમામથી સમજી વાકેફ છે. તેથી તે અંગે કોઈ પણ તકરાર નથી કે ભવિષ્ય માં લેવાની નથી.

(૩૪) સદરહું ફ્લેટ વાળી મિલ્કત ના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે જેના ટાઈટલ લગતો આજ રોજ લખાણ લેનાર ને સોંપેલ છે.(લખાણ લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડ્યે લખાણ લેનાર ના ખર્ચે નકલો આપવાની રહેશે) અને લખાણ લેનાર એ તે જોઈ તપાસીને ખાત્રી કરી છે અને ક્લીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે.જે હકીકતો સદરહું ફ્લેટ ના ક્લીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાણ લેનાર ને કોઈ તકરાર નથી આ ફ્લેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાણ લેનાર એ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનાર ના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની ઓફીસે કે જેમાંથી ન પરિણમે તેવાની

વિજળી (પાવર),પાણી અને ગ્યાસ ગેસ કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમાં અરજી તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે, તેમ છતાં, ઉપરોક્ત કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. ઉપરોક્ત બાબતે સરકાર અથવા તેની મુલાકાત અધિકૃત કચેરી દ્વારા ઉપરોક્ત તમામ આપવાની, વ્યવહાર વિધિઓ અને પરવાનાનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત કનેક્શનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહીં. કનેક્શનો મેળવવા પહેલા વિધિઓની ભાવવારી કરવા માટે જરૂરી અરજીઓ પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારએ અલગ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૧) સદરહું સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વેચાણોક જરૂરિયાતો મુજબ " VIVANTA HEIGHT'S " ના સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ વિકાસ દ્વારા ઉપરોક્ત એ. ઓ. પી. ને સોંપવામાં આવશે " VIVANTA HEIGHT'S " ના વિકાસ ની સુચના મુજબ તમામ ખરીદનારએ એ.ઓ.પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજીયાત છે.તેમજ એ.ઓ.પી. ના સભ્યપદ માટે કરારો અને નિયમો અનુસારના ફરજીયાત છે.ત્યારે ચોક્કસ સમયે નિયમ અનુસાર ખર્ચ ચલાવવા માટેની સત્તા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના વિકાસ જાહેર કરશે. કબ્જાના સમયની ઇન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારાઓ અને વિકાસક દ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ના મુખેથી ખરીદનારઓનું મંડળનું રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ વિકાસકને નિયુક્ત કરેલ તારીખે સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

(૩૨) સદરહું આ કરાર અમલ બાબતે કોઈપણ કાયદેસર પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો ઓથોરિટી અથવા વેચનાર દ્વારા ભાવમાં ફેરફાર થયે સદરહું કરારિત બેનકમાં સ્થળ, વિગતોને વધારો પડશે એ બાબત વિલંબ કોઈપણ દ્વારા માન્ય રહેશે નહીં.બેનકમાં થયેલ ખર્ચ-વધારા મુજબ વધારો ભરપાઈ પતિ ચો. મી. ની દરે લાગુ પડશે.વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કાયદેસર પ્રોજેક્ટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાની ફરજ પડે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં ખરીદનાર પાસેથી મળેલ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે તેમ છતાં મેસર્સ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ભાગીદારી પેઢી ઉપર ની કોઈપણ શરતોમાં ફેરફાર કરવાના અબાધિત હક્ક તેમની પાસે અનામત રહેલ છે.

(૩૩) સદરહું મેસર્સ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કે તેમને આનુષાંગીક અધિકારીઓ,નિયામકો,એજન્ટો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ,વિશેષાત્મક કે અનેક નુકશાન,હાની થવાને કારણે કોઈપણ વ્યક્તિને થયેલ નુકશાન કે માનસીક કે અન્ય કોઈપણ પ્રકાર જે વિકાસની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અને મેસર્સ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ નિયામકો,એજન્ટો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોંચાડવા અને નુકશાની માંથી બચાવવા ઉપરાંત તેમની સલામતી રાખવા ખરીદનાર સહમત થાય છે.અને ખરીદનાર ને ઉપરોક્ત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજુર છે.

(૩૪) સદરહું કુદરતી આપત્તી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહીં) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અછત / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે ગટરની બહાર નિકાલ આપવાનું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન, કે કોન્ટ્રાક્ટર / કન્સલ્ટન્ટ એજન્સીના ધારાધોરણો

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–

–:: શેડયુલ–'બી' ::–

(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ Specification & Amenities)

" VIVANTA " માં આપેલી સભ્યોને સુવિધા નીચે મુજબ છે. જેમાં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ની સુવિધાઓ તથા (૧) ઓપન સ્પેસ માં કાર પાર્કીંગ (૨) સીક્યુરીટી કેબીન (૩) એલીવેટર (૪) [illegible] ની સુવિધા (૫) અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક (૬) ઓવર હેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક (૭) રેઈન વોટર રીચાર્જ સીસ્ટમ (૮) ડ્રેનેજ સીસ્ટમ (૯) મીટર (૧૦) રોડ, (૧૧) ઇલેક્ટ્રીક, પંપ,સબમર્સીબલ,સદા પાણી ના નિકાલ ની વ્યવસ્થા [illegible], (૧૨) કોમન ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ,(૧૩) કોમન પેસેજ તથા કોમન લોબી,(૧૪) [illegible] (કોમન પેસેજ માટે) (૧૫) સી.સી.ટી.વી. કેમેરા વિગેરે કોમન સુવિધાઓ છે અને રહેશે.

ઉપરોક્ત સ્કીમ માં [illegible] પ્રકાર ની [illegible] સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રકચર,
(૨) બહાર ની દિવાલો માં ડબલ કોટેડ પ્લાસ્ટર તથા [illegible] અંદર ની દિવાલો માં [illegible] પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા :– આકર્ષક [illegible]
(૩) બારી :– [illegible] એલ્યુમીનીયમ સેક્શન,
(૪) ફ્લોરીંગ :– પ્રીમીયમ ક્વોલીટી ની ટાઈલ્સ,
(૫) કિચન :– [illegible] તથા પ્રીમીયમ ક્વોલીટી [illegible] સુધી [illegible] અને પ્લમ્બીંગ ના જરૂરીયાત મુજબ ના પોઈન્ટ,
(૬) બાથરૂમ :– [illegible] સુધી [illegible] સેનેટરી ફીટીંગ,
(૭) પ્લમ્બીંગ :– ઉચ્ચ ગુણવત્તાનું [illegible] પ્લમ્બીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ,
(૮) ઇલેક્ટ્રીક :– સારી ગુણવત્તાની [illegible] સ્વીચ,સારી ક્વોલીટી નું [illegible] વાયરીંગ,
(૯) [illegible] ફીનીશ.

આ ઉપરાંત સ્કીમ માં સામાન્ય [illegible] માટે પણ [illegible] સામાન વાપરવામાં આવશે.

–:: સાક્ષીઓ ::–

સહી કરી કરાર કરનાર સાક્ષીઓ (સંયુક્ત રીતે [illegible] સહીઓ)

....

–:: ખરીદનાર ::–

કરાર કરી લેવી લેનાર