



—:: વૈયાણ કરાર ::—

(કબજા રહિત)

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના રે.સ.નં. ૩૯૧ પૈકી ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન કે જે "ગીતાનગર" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦૮ ની જમીન ચો.વા.આ. ૩૯૭-૫ માંહેથી જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૮-૦૭ જેના ચો.મી.આ. ૧૭૩-૯૭ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ મીટર ૧૭૫-૦૮) ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત જે "RUDRAY MAHEL" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારત માંહેથીમાળે આવેલ ફ્લેટ નં.....કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૫-૩૯ નો કબજા રહીત વૈયાણ કરાર.

બીલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૪૨-૨૦

ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪(રાજકોટ), એફ.પી.નં. ૧૩૮૦, સીટી સર્વેવોર્ડ નં. ૭/૩, સીટી સર્વે નં. ૬૦૬૪

વૈયાણ કિંમત રૂ. ૧૧,૦૦,૦૦૦ અંકે રૂપિયા અગીયાર લાખ પુરા

RERA REGISTRATION NO. _____

...૨...

લખાવી લેનાર :-

શ્રી

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૬, ધંધો. વેપાર,
રહે. રાજકોટ.

-----તે ફલેટ ખરીદનાર.

જોગ લખી આપનાર :-

રૂદ્રાય બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી

[PAN NO. AAYFR 5969 B]

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી કેતનભાઈ બાબુલાલ ત્રેટીયા.

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૬, ધંધો. વેપાર,

(૨) શ્રી હિનાબેન વિનોદરાય લોઢીયા.

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૧, ધંધો. ગૃહકાર્ય,

(૩) શ્રી ભાવનાબેન અરવિંદભાઈ ત્રેટિયા.

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૮, ધંધો. ગૃહકાર્ય,

(૪) શ્રી પરસોતમભાઈ તુલસીભાઈ રાઠોડ.

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૮, ધંધો. વેપાર,

(૫) શ્રી પ્રીતિબેન સંજયકુમાર રાઠોડ.

ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૮, ધંધો. ગૃહકાર્ય,

ઠે. બ્લોક નં. ૧૧૭/એ, ગોપાલ નગર, શેરી નં. ૮,

જીવરાજ હોસ્પિટલ પાછળ, ગાયત્રીનગર રોડ, રાજકોટ.

-----તેઓ ફલેટ વેચનાર.

(તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બન્ને પક્ષકારોના વંશ-વારસો, એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, મુખત્યારો, તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી હિત વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવે છે)

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહીત વેંચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના રે.સ.નં. ૩૯૧ પૈકી ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન કે જે "ગીતાનગર" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦૮ ની જમીન ચો.વા.આ. ૩૯૭-૫ માંહેથી જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૮-૦૭ જેના ચો.મી.આ. ૧૭૩-૮૭ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ મીટર ૧૭૫-૦૮) અમોએ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૯૫૭૩, તા. ૭-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ શ્રી કેતનભાઈ બાબુલાલ ત્રેટીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી લો-રાઈઝ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૯૭ તા.૨૬-૩-૨૦૧૯ થી મેળવેલ, અને તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાની કાર્યવાહી શરૂ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને "RUDRAY MAHEL" નામ આપેલ છે.ત્યારથી સદર મિલકતના અમોને તમામ પ્રકારના વહીવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના તમામ હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે. અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ તમોની તરફેણમાં આ કબજા રહીત વેંચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

...૩...

- (૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર "RUDRAY MAHEL" ના નામથી મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે. સદર પ્રોજેક્ટમાં લો-રાઈઝ ઈમારત જે "RUDRAY MAHEL" તરીકે ઓળખાય છે.
- (૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં. થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે ANNEXURE-A થી જોડવામાં આવેલ છે.
- (૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક **શ્રી જય રાઠોડ** તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર **શ્રી રીતેસ વરુ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૫) તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (TITLE) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૬) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો/કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સદર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ "RUDRAY MAHEL" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારત માંહેથીમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૫-૩૯ ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને "RUDRAY MAHEL" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારત માંહેથીમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૫-૩૯ તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહીતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ-"એ" માં આપેલ છે. શેડયુલ-"બી" માં તમોને વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે ANNEXURE-B થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાફ્ટ વિ. નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એકબીજાને બાહેધરી 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.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલ્કત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા નંબર-"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેંચાણ કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

...૫...

—:: શરતો ::—

- (૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ સ્થાનિક સત્તાધિશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ, સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ—"એ" માં દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેક્ટના બાંધકામ પ્લાનની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા-વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહું મિલ્કતના લંબાઈ-પહોળાઈ, માપ-સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સત્તાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

- (૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા નંબર—"૯" માં દર્શાવેલ મિલ્કત વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું પ્રોજેક્ટની જમીન સહીત ઈમારતનું શેડયુલ—"એ" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા શેડયુલ—"બી" માં તમોને વેંચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનું વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. શેડયુલ—"સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. મિલ્કતની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં, જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચનો, પ્રોજેક્ટના સહીયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (BASIC COMMON FACILITIES & AMENITIES) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની મિલ્કતમાં 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) કારપેટ એરીયા આધારિત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૩૫-૩૯ (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૪૨-૨૦) તમોને તેની કુલ વેંચાણ કિંમત રૂ. ૧૧,૦૦,૦૦૦ અંકે રૂપિયા અગીયાર લાખ પુરામાં વેંચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

- (૧/૩) ઉપરોક્ત કુલ વેંચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુક્ત છે. સિવાય કે સક્ષમ સત્તાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે તેવા ચાર્જસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સત્તાધિશને જાહેરનામાં, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

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

ક્રમ	રકમ – રૂપિયા	વિગત
(૧)	૧,૧૦,૦૦૦/—	(કુલ અવેજની રકમના ૧૦% કરતા વધારે નહી)
કુલ રૂ. ૧,૧૦,૦૦૦/—		અંકે રૂપિયા એક લાખ દસ હજાર પુરા.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પદ્ધતિ :—

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજૂર થયેલ છે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ/ટાન્સફર દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) રૂદ્રાય બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ના નામથી તેઓની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

- (૧) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહી) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૨) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૩) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારત જેમાં સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહી) કે જે સદર મિલ્કતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

- (૬) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના અંદર—બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

બાકી રહેતી રકમ

- (૮) રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.
- (૧/૪) (ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્સ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્સો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોક્ત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST તથા અન્ય ટેક્સ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (FIXTURES) ફીટીંગ એમેનીટીઝ 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 બુદ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.
- (૧/૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫—દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ નંબર (૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENTS :-

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર (HEAD) હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પૂર્ણ કરી સ્થાનિક સત્તાધિશ પાસેથી પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

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

પરંતુ જો મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબૂલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબૂલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT

પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

"પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૩૧૧-૫૨ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૪૬૭-૨૯ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૪૩૯-૭૦નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રોમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે."

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION.

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

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

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ તા. ૨૫/૦૨/૨૦૨૦ સુધીમાં પૂર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (SCHEDULE) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમયે સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૧% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૧% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (FORCE MAJEURE) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (NOTICE) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

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

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ 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 હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ-૩૦(ત્રીસ) માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુદ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE. કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :-

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

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT)

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :-

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (COMMON AREAS) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૬/૩) સદરહું આ પ્રોજેક્ટમાં જે કાંઈ પણ કોમન એરીયા આવેલ હોય તેમા તમો ફ્લેટ ખરીદનાર નો વરાડે પડતો અવિભાજ્ય હિસ્સો રહેશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.

- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દર, દેણગી (CHARGE) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૮) **એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે :-**
- (એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- (બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજાનતાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના 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 સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

- (ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીંગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટના બાર્લિય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્લિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.
- (એફ) એલોટી બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.
- (જી) ફ્લેટને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.
- (એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા બિલ્ડીંગના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.
- (૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમત સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ

મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ 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 ચાર્જસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી. :-

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

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક. :-

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરિયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર. :-

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

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ

:-

સદરહું "RUDRAY BUILDERS" લો-રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તથા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહીં/દૂર નહિ 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 વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :-

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

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં. :-

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

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

સંબંધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સુચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

- (૨૦) **RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક :-**
બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.
- (૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-**
આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટની સાથે જશે.
- (૨૨) **SEVERABILITY અલગતા બાબત :-**
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.
- (૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT. કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ. :-**
જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ભર્ય ભોગવવાનો રહેશે.
- (૨૪) **FURTHER ASSURANCE. વધુ બાહેધરી :-**
બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજને સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.
- (૨૫) **PLACE OF EXECUTION અમલની જગ્યા :-**
પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.
- (૨૬) **REGISTRATION નોંધણી :-**
એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં રૂબરૂ હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES સૂચનાઓ :—

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

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

(૨૮) JOINT ALLOTTEES સંયુક્ત એલોટીઓ :—

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :—

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :—

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને 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 હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્શોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૨) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે માપ સમજેલ છે જે હકીકતે લખાવી લેનારને મિલ્કતનો એરીયા, બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ—પહોળાઈ, માપ—સાઈઝ, દિશા તેમજ તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ—મટીરીયલ, ફીક્ષર, ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની

તમામ માહિતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. ભવિષ્યમાં કાયદા અનુસાર કે ફેરફાર કે ટેકનિકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય અથવા બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની લખી આપનાર જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરારથી સંમતી આપે છે.

- (૩૩) સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે, (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારએ તો જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી આ મિલ્કતનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકી એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મિલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાહેધરી તથા સંમતી આપે છે.
- (૩૪) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.
- (૩૫) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી.એસ.ટી. (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે આ મિલ્કત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.
- (૩૬) સદરહું કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય/અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેક્શન કે વિજ કનેક્શન કે કોન્ટ્રાક્ટર/કનસ્ટ્રક્શન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજૂરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદ્દમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનિક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.
- (૩૭) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મિલ્કતની બાહ્ય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈસ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કિંગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના / બિલ્ડીંગ / પ્રોજેક્ટની સમાપ્તિ થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી અને મિલ્કતના રી-સેલ સમયે ઉપરોક્ત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૮) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ-૪૫ માં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતનો 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.

(૩૯) તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત જે "RUDRAY BUILDERS" ના નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર મિલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચર્તુદિશા આ નીચે "શેડયુલ-"એ" માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચર્તુદિશા આ કરારના શેડયુલ-"બી" માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

-:: શેડયુલ "એ" ::-

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરના રે.સ.નં. ૩૯૧ પૈકી ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન કે જે "ગીતાનગર" તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦૮ ની જમીન ચો.વા.આ. ૩૯૭-૫ માંહેથી જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૮-૦૭ જેના ચો.મી.આ. ૧૭૩-૯૭ (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ મીટર ૧૭૫-૦૮) ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો-રાઈઝ ઈમારત જે "RUDRAY MAHEL" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો-રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જે "RUDRAY MAHEL" ના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

"RUDRAY MAHEL" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- સંપૂર્ણ ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેઝનું બાંધકામ આવેલ છે.

પહેલા માળથી પાંચમા માળ સુધી :- લીવીંગ-ડાઈનીંગ, કીચન, વોશ, બે બેડરૂમ, કુલ બે ટોયલેટ જેમાં એક કોમન અને એક એટેચ ટોયલેટ, એવા બે યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેઝનું બાંધકામ આવેલ છે.

-:: ચર્તુદિશા ::-

ઉતરે : પ્લોટ નં. ૧૦૮ પૈકીની મીલકત આવેલ છે.

દક્ષિણે : જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૧૦૧ ની મીલકત આવેલ છે.

// ૨૦ //

—:: શેડયુલ 'બી' ::—

ઉપરોક્ત શેડયુલ—એ, માં દર્શાવેલ "RUDRAY MAHEL" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો—રાઈઝ ઈમારત માંહેથીમાળે આવેલ ફ્લેટ નં.....ની સગવડતામાં લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ વિગેરે સહીતની સગવડતાઓ આવેલ છે. તે ફ્લેટની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-
દક્ષિણે :-
પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-

—:: શેડયુલ 'સી' ::—

આ "RUDRAY MAHEL" બીલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

- :૧: નકશામાં દર્શાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ક્વર્ડ પાર્કીંગ પ્લેસ.
- :૨: લીફ્ટ, મશીન રૂમ, સીડી, તથા પેસેજ.
- :૩: ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ટોપ ફ્લોર સુધી જતી સીડી.
- :૪: સમગ્ર ઈમારતનું પ્લમ્બીંગ કામ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગનું કામ, પાણીના નિકાલની પાઈપો, પાણીના જોડાણો.
- :૫: ઓવરહેડ અને અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક.
- :૬: સોલાર સીસ્ટમ, એન્ટ્રન્સ ગેઈટ.

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

રાજકોટ.

તારીખ : — —૨૦૧૯

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

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

શ્રી કેતનભાઈ બાબુલાલ ત્રેટીયા

૧.....

૨.....

શ્રી હિનાબેન વિનોદરાય લોઢીયા

શ્રી ભાવનાબેન અરવિંદભાઈ ત્રેટિયા

શ્રી પરસોતમભાઈ તુલસીભાઈ રાઠોડ

શ્રી પ્રીતિબેન સંજયકુમાર રાઠોડ

(તેઓ "રૂદ્રાય બિલ્ડર્સ" ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(તેઓ લખી આપનાર)