વેચાણ કરાર

(કબજા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.   –   –૨૦૧૮ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર : મે. વિનસ એસોસીએટસના નામથી ચાલતી
તે ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
લખી આપનાર
(૧) શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી.
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રે. રાજકોટ,
(૨) શ્રી શૈલેન મહેન્દ્રભાઈ ઠકરાર.
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રે. રાજકોટ,
(૩) શ્રી બ્રીજલાલ સાધુરામ સોનવાણી.
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રે. રાજકોટ,
તમામ ઠે. "વિનસ સ્કેવર" દેવકુંવરબા સ્કુલની બાજુમાં,
રૈયા નાકા ટાવર અંદર, રાજકોટ.

ભારતીય ભાગીદારી ૧૯૩ર હેઠળ નોંધાયેલ તા. ૧૪–૮–ર૦૧ર ના ભાગીદારી દસ્તાવેજ ના આધારે ભાગીદારો (૧) શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી (આધાર કાર્ડ નં.) (૨) શ્રી શૈલેન મહેન્દ્રભાઈ ઠકરાર (આધાર કાર્ડ નં.) (૩) શ્રી બ્રીજલાલ સાધુરામ સોનવાણી (આધાર કાર્ડ નં.) જેને હવેથી પ્રમોટર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ "Expression" માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે).

તથા

બીજા પક્ષકાર :
તે
લખાવી લેનાર

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ "Expression" માં તે સંદર્ભમાં અથવા અર્થથી વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ક. રાજકોટ તાલુકાના કણકોટ ગામે આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૩૬ પૈકી "સૃષ્ટી–એચ" તરીકે ઓળખાતા બીનખેડવાણ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૬ અને ૧૩ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૬૩૩.૯૨ શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી એ ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૧૪૭૨૬ તા.૧૫–૧૨–૨૦૧૧ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી હર્ષાબેન અશ્વિનભાઈ પારેખ ના કુલમુખત્યાર શ્રી મેહુલ અરવિંદભાઈ નથવાણી પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી. તેની ગામ નમુના નં. ૬ તથા ૮–અ માં ખાતા નં. ૮૩૦ માં નોંધ નં. ૬૪૯૭ તા. ૧૫–૩–૨૦૧૨ થી નોંધ મંજૂર થયેલ હતી. તેમજ પ્લોટ નં. ૭ અને ૧૨ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૬૨૯.૯૨ શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી એ ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૧૪૭૨૮ તા.૧૫–૧૨–૨૦૧૧ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ થી શ્રી ઉર્વશીબેન નરેન્દ્રકુમાર પારેખ ના કુલમુખત્યાર શ્રી મેહુલ અરવિંદભાઈ નથવાણી પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી જેની ગામ નમુના નં. ૬ તથા ૮–અ માં ખાતા નં. ૮૩૦ માં નોંધ નં. ૬૪૯૬ તા. ૧૫–૩–૨૦૧૨ થી નોંધ મંજૂર થયેલ હતી તેમજ પ્લોટ નં. ૧૪ ની જમીન ચો.મી. ૩૧૬.૯૬ શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી એ ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૧૪૭૨૪ તા.૧૫–૧૨–૨૦૧૧ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રીમતી તોરલ પ્રકાશભાઈ કાનાબાર પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી. તેની ગામ નમુના નં. ૬ તથા ૮–અ માં ખાતા નં.૮૩૦ માં નોંધ નં. ૬૪૯૫ મંજૂર તા.૧૫–૩–૨૦૧૨ થી નોંધ મંજૂર થયેલ હતી.

ત્યારબાદ ઉપરોકત તમામ જમીન તા. ૩–૧–૨૦૧૨ ના રોજ ભાગીદારી પેઢીમાં મુડી તરીકે લઈ જતા ભાગીદારી પેઢી વિનસ એસોસીએટસના નામથી ભાગીદારી પેઢી શરૂ કરતાં ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ ઉપરોકત જમીન "શ્રી વિનસ એસોસીએટસ" ના નામની ગામ નમુના નં. ૬ તથા ૮–અ માં ખાતા નં. ૮૩૦ માં નોંધ નં. ૬૫૩૪ તા.૧૧–૬–૨૦૧૨ થી નોંધ મંજૂર થયેલ હતી જે મુજબ ઉપરોકત પાંચ પ્લોટની કુલ જમીન ચો.મી. ૧૫૮૦.૮૦ "વિનસ એસોસીએટસ" ના ભાગીદારો (૧) શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી તથા (૨) શ્રી શૈલેન મહેન્દ્રભાઈ ઠકરાર ની માલિકીની નોંધ થયેલ હતી. ત્યારબાદ ઉપરોકત ભાગીદારીમાં મેનપાવરની જરૂર હોય શ્રી બ્રીજલાલ સાધુરામ સોનવાણી ભાગીદાર તરીકે તા. ૧૪–૮–૨૦૧૨ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજથી ભાગીદારીમાં જોડાયેલ હતા તથા તે નવા ભાગીદારનું નામ દાખલ કરવા ગામ નમુના નં.૬ તથા ૮–અ માં અરજી કરતાં નોંધ નં. ૬૬૦૯ તા. ૨૧–૧૧–૨૦૧૨ થી નોંધ મંજૂર થયેલ હતી.

ત્યારબાદ ઉપરોકત જમીનને લાગુ પ્લોટ નં. ૫ ની જમીન ચો.મી. ૩૧૬.૯૬ મે. વિનસ એસોસીએટસના નામે ઓળખાતી ભાગીદારી પેઢીએ ૧ નંબરની બુકના રજિ.નં. ૬૧૩૫ તા. ૨૩–૧૦–૨૦૧૫ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રી ચાર્મી પ્રદીપ વ્યાસ પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી. જેની ગામ નમુના નં. ૨ માં નોંધ થયેલ હતી. તે રીતે "મે. વિનસ એસોસીએટસ" ના નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ઉપરોકત સંપૂર્ણ જમીન ચો.મી. ૧૮૯૭.૭૬ નાં સંપૂર્ણ કબજેદાર અને માલીક છે જેનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે.

ખ. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ નું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હક હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીઆત સંપૂર્ણ રીતે પૂરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ૫ માળનું બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને " આર. કે. એલીગ્ન્સ" નામે ઓળખવામાં આવશે

ગ. પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ પાસેથી ક્રમાંક રૂડા/ટિક/ડેવ/કણકોટ/૩૩૮/૧૨(એ)/૨૮૫૧ તા. ૮–૪–૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે તેમજ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તમંડળ એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાંક રૂડા/ટિક/ડેવ/કણકોટ/૩૩૮/૧૨(એ)/૨૮૫૧ તા.૮–૪–૨૦૧૮ થી મંજૂરી આપી છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત નહી કરે.

ઘ. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. નં.

તા. – – થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" માં રજૂ છે.

ચ. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના કન્સ્લટીગ એન્જીનિયર શ્રી નિલેશભાઈ ભોજાણી ધ્વારા 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 સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

છ. તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સરવે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

જ. પ્રમોટર ધ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ધ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા ફલેટ ની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" માં રાખેલ છે.

ઝ. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેકટ નું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

ટ. એલોટીએ તેના તા. – –૨૦૧૮ ના પત્રથી "આર. કે. એલીગન્સ" એપાર્ટમેન્ટના વિંગ– માં .... માળે આવેલ ફલેટ નં. ....
કારપેટ એરીયા આશરે .... (આશરે .... ચો.ફુટ) તથા ફલેટ ના હિસ્સા તરીકે બેડરૂમ ને લાગુ બાલ્કની એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. .... ચો.ફુટ .... મળી કુલ ચો.મી. ....
(આશરે .... ચો.ફટ) ના ક્ષેત્રફળવાળા ફલેટ માટે અરજી કરી છે. જેમાં ફલેટના હિસ્સા તરીકે બેડરૂમ ને લાગુ બાલ્કની એરીયાના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થતો નથી.

૮. એલોટીને "આર. કે. એલીગન્સ" એપાર્ટમેન્ટના વિંગ– .... માં .... માળે આવેલ ફલેટ નં. .... કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી. .... (આશરે .... ચો.ફુટ) તથા ફલેટના હિસ્સા તરીકે બેડરૂમ ને લાગુ બાલ્કની એરીયા કે જેના વિસ્તાર ચો.મી.આ. .... ચો.ફુટ .... મળી કુલ ચો.મી. .... (આશરે .... ચો.ફુટ) ના ક્ષેત્રફળવાળા ફલેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ ૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકત, જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ – "૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટ નો ફલોર પ્લાન જોડાણ "૩" માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલ ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સરવીસ સાફટ વિ. નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

૯. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને અધીન 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 સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા " ૮" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરી ને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>શરતો :–</u>

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને અધીન ઉપરોકત ફકરા – " ૮" માં દર્શાવેલ "આર. કે. એલીગન્સ" એપાર્ટમેન્ટ મા ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત "આર. કે. એલીગન્સ" એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ "૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા જોડાણ "૩" માં ફલેટ નો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટ ની કિંમતની ગણત્રીમાં, જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic electric wiring), વિ. તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારિત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... ચો.ફુટ આ. .... ની કિંમત ₹ .... અંકે રૂપિયા .... છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટેના ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે બેડરૂમને લાગુ બાલ્કની એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી.આ. .... ચો.ફુટ આ. .... થાય છે. અને તે ક્ષેત્રફળનો ફ્લેટના કારપેટ એરીયામાં સમાવેશ થતો નથી. તેમજ તે અંગે પ્રમોટર એલોટી પાસેથી કોઈપણ જાતનો વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી. તે રીતે ઉપરોકત ફ્લેટ નો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... (આશરે .... ચો.ફુટ) થાય છે.

૧.૩ સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબૂલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબૂલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમન ની નકલો એલોટીને માગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને અધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને અધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "મે. વિનસ એસોસીએટસ" ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૪ (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે ₹ .... અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ચેક નં. .... તા. – –૨૦૧૮ નો .... બેંક ઉપરના ચેકથી એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની બાકી રહેતી રકમ ₹ .... અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

એડવાન્સ તથા અવેજની બાકી રહેતી રકમ ₹ .... અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. – –૨૦૧૮ સુધીમાં ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧.૪–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST, તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટ ની વેચાણકિંમત માં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીગ એમેનીટી વિ. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને અધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ "૨".

૧.૬ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયા ની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ ૧.૪ માં કબૂલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭ પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબૂલ કરવામાં આવે છે કે

(i) એલોટીને ફ્લેટ ની સંપૂર્ણ (Exclusive) માલિકી રહેશે.

(ii) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ સહિત એપાર્ટમેન્ટ ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબૂલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ. પરંતુ આ "આર. કે. એલીગન્સ" એપાર્ટમેન્ટના બિલ્ડીગ–"બી" માં આવેલ પ્રેયર રૂમમાં આપવામાં આવેલ હોમ થીયેટર, જીમનેશીયમ, ઈન્ડોર ગેમ્સ વિગેરે જે આ "આર. કે. એલીગન્સ" ના ફલેટ ધારકો માટે માત્ર વપરાશના હેતુ માટે રહેશે તેની સંપૂર્ણ માલીકી પ્રમોટરની રહેશે. વપરાશ માટેનો ચાર્જ પ્રમોટર અલગથી લઈ શકશે.

૧.૮ પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિ. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો. ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાય–લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિં.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ, મેઈનટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિ. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટ નો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબૂલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબૂલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારી ને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨. 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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માગણી/અથવા સૂચના આપી શકશે નહિ.

૩. TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટ નો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધા ના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવીજ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ માં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪. CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ. :–

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટ ના બાંધકામ અંગે ની ઠરાવેલ વિગતો (Specification) એફ.એસ.આઈ., એલોટી એ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સૂચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૫. PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION. ફલેટ ના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ. :–

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

પ્રમોટર ફલેટ નો કબજો તા. – – ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. તથા તેનું ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર તા. – – સુધીમાં મેળવી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટને સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ નો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા તા. – – પહેલા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં પણ નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૧૨% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૧૨% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના 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 ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટ નો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસ મા કબજો સંભાળી લેવા ની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટ નો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈનટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી 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 પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસૂર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટ ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ 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 દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમો ના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને અધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબૂલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના કારણે પ્રોજેકટ નો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસ માં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબૂલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ CANCELLATION BY ALLOTTE. કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટ માં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :–

પરંતુ એલોટી કબૂલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રોમોટરની કોઈ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રોમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રોમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT). એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :–

૬:૧ ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ મા ફ્લેટ નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી 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 ખર્ચ ના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬:૨ Possession by the Allotte. એલોટી ઘ્વારા કબજો લેવા બાબત. :–

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Comman areas) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રમોટર ઘ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી. :–

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(ii) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(iii) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(iv) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(v) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ઘ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(vi) 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 કરાર થી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(viii) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(ix) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટ નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(x) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(xi) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દર, દેણગી (Charges) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે

(i) ફ્લેટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ii) એલોટી પોતાના ફ્લેટ માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહિ. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(iii) ફ્લેટ ના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(iv) ફ્લેટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફ્લેટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટ ની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ 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.

(v) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિ. કોઈ રીતે નુકશાની પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટ ના અથવા મકાનના બાહ્યિ હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે

બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહિ કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.

(vi) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિ અથવા ફેંકશે નહિં.

(vii) મકાનને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા વાળા અથવા સરકાર, ધ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

૯. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT ફલેટ ના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ને ફલેટ ની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટ ના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

૧૦. DEFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી.

એવું કબૂલ કરવામાં આવે છે. કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટર ની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર

પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડિત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

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

એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણૂંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને અધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને અધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

૧૨. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબૂલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામી નું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટ માં પ્રવેશ આપશે.

૧૩. USAGE - Use of Service Area. સરવીસ એરીયા નો વપરાશ :–

"આર. કે. એલીગન્સ" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તથા સરવીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સરવીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સરવીસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત. :–

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

એલોટી ફલેટ માં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહિત) ખસેડશે નહિ/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત 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 ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે એલોટી આ ફલેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી લીએ છે કે આ ફલેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીઆતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીઆત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ. :–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તેવા એલોટી ના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

૧૭. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ 'સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. BINDING EFFECT બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધિત સબ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટર ને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સૂચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦. RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકકઃ–

બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરાર માં 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 કબૂલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટ ના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ ની સાથે જશે.

૨૨. SEVERABILITY અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય

તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી 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 જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ. :–
જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટ ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. FURTHER ASSURANCE. વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબૂલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. PLACE OF EXECUTION. સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬. નોંધણી :–

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલત આપશે.

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

(૧) એલોટીનું નામ સરનામું :–

(૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું :– મે. વિનસ એસોસીએટસના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી.
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રે. રાજકોટ,
(૨) શ્રી શૈલેન મહેન્દ્રભાઈ ઠકરાર.
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રે. રાજકોટ,
(૩) શ્રી બ્રીજલાલ સાધુરામ સોનવાણી.
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રે. રાજકોટ,
તમામ ઠે. "વિનસ સ્કેવર" દેવકુંવરબા સ્કુલની
બાજુમાં, રૈયા નાકા ટાવર અંદર, રાજકોટ.

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

૨૮. JOINT ALLOTTEES (સંયુકત એલોટી) :–

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

૩૦. DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરાર માં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સો એ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એલોટી

ફોટો ગ્રાફ
ઉપર
(સહી કરવી)

____

સાક્ષીની સહી
૧.
____
(શ્રી નિલેશ જે. મુલીયા)
૨.
____
(શ્રી તેજશ એચ. વજરીયા)

પ્રમોટર

ફોટો ગ્રાફ
(ઉપર સહી
કરવી)

મે. વિનસ એસોસીએટસના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

૧.
____
(શ્રી રાજેન્દ્ર સર્વાનંદ સોનવાણી)
૨.
____
(શ્રી શૈલેન મહેન્દ્રભાઈ ઠકરાર)
૩.
____
(શ્રી બ્રીજલાલ સાધુરામ સોનવાણી)

સાક્ષીઓ
____

૧. સહી
____
નામ : શ્રી નિલેશ જે.મુલીયા.
____
સરનામું :
C/O એચ.જી.મહેતા. એડવોકેટ,
૩૦૧ અમૃત કોમર્શીયલ સેન્ટર,
સરદારનગર મેઈન રોડ, રાજકોટ
____

૨. સહી
———————————————
નામ : શ્રી તેજશ એચ.વજરીયા.
———————————————
સરનામું :
C/O એચ.જી.મહેતા. એડવોકેટ,
૩૦૧ અમૃત કોમર્શીયલ સેન્ટર,
સરદારનગર મેઈન રોડ, રાજકોટ
————————————————

પરિશિષ્ટ—"૧"

ગુજરાત રાજય રજિસ્ટ્રેશન જિલ્લા રાજકોટ ના તાલુકા રાજકોટ ના કણકોટ ગામે આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૩૬ પૈકી ખેડવાણ જમીન એકર ૧૦—૦૦ ગુંઠા ના રહેણાંક ના હેતું માટેના બીનખેડવાણ પ્લોટો જે "સૃષ્ટિ—એચ" તરીકે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૫+૬+૭+૧૨+૧૩+૧૪ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૧૮૯૭.૭૬ માંથી ગોળાઈ ચો.મી. ૧૧.૪૮ કપાત થતા ચો.મી. ૧૮૮૬.૨૮ ઉપર આવેલ "આર.કે.એલિગન્સ" ના નામે ઓળખાતા લો—રોઈઝ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપરોકત "આર.કે.એલિગન્સ" રહેણાંક હેતુ માટેના પ્રોજેકટ માટે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ રાજકોટ ની બાંધકામ ના વિકાસ માટેની પરવાનગી ક્રમાંક રૂડા/ટિક/ડેવ/કણકોટ/૩૩૮/૧૨(એ)/૨૮૫૧ તા. ૦૮—૦૫—૨૦૧૮ ની મેળવી સુચીત બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત "આર.કે.એલિગન્સ" ના નામે ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો—રાઈઝ એપાર્ટમેન્ટ વાળી જમીનની હદદીશા તથા માપ નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	૧૨.૧૯ મીટર પહોળો રસ્તો તે તરફ માપ મી. ૫૯.૪૩ તે તરફ ઉતર—પુર્વ તરફ ગોળાઈ કપાય છે.
દક્ષિણે	:	૭.૬૨ મીટર પહોળો રસ્તો તે તરફ માપ મી. ૫૯.૪૩. તે તરફ દક્ષિણ—પૂર્વ તરફ ગોળાઈ કપાય છે.
પુર્વે	:	૯.૧૪ મીટર પહોળો રસ્તો તે તરફ માપ મી. ૩૨.૦૦ તે તરફ ઉતર—પુર્વ તથા દક્ષિણ—પુર્વ બન્ને તરફ ગોળાઈ કપાય છે.
પશ્ચિમે	:	પ્લોટ નં. ૪ તથા પ્લોટ નં. ૧૫ તે તરફ માપ મી. ૩૨.૦૦ છે.

પરિશિષ્ટ "૨"

ઉપરોકત "આર. કે. એલીગન્સ" એપાર્ટમેન્ટના વિંગ— માં .... માળે આવેલ ફલેટ નં. .... કારપેટ એરીયા આશરે .... (આશરે .... ચો.ફુટ) તથા ફલેટ ના હિસ્સા તરીકે બેડરૂમ ને લાગુ બાલ્કની એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. .... ચો.ફુટ .... મળી કુલ ચો.મી. .... (આશરે .... ચો.ફટ) ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફલેટ ની સંપૂર્ણ હદદીશા.

ઉતરે :

દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

એનેક્ષર "૧"
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર
એનેક્ષર "૨"
ફલેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો
તથા સગવડતાની વિગત
(Specification & amenities)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફલોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ
(૨) કીચન તથા બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
(૩) કીચન પ્લેટ ફોર્મ માટે ગ્રેનાઈટ
(૪) સેનેટરી વેરના ફીટીગ
(૫) તથા લીફટ તેમજ તમામ પ્રકારના કોમેસ્ટીક વાયરીગનો સમાવેશ થાય છે

તદુપરાંત બિલ્ડીગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એનેક્ષર "૩"
બિલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન

એ રીતે સમજી વિચારીને આ ફલેટ વેચાણ કરાર અમે અમારી રાજીખુશીથી કરી આપેલ છે જે બન્ને પક્ષે કબુલ મંજુર છે.

અત્ર..............................મતુ અત્ર...........................શાખ
(મે.વિનસ એસોસીએટસ નામે ઓળખાતી
ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો)

૧.
———————————— ————————————
(શ્રી રાજેન્દ્ર સરવાનંદભાઈ સોનવાણી)

૨.
———————————— ————————————
(શ્રી શૈલેન મહેન્દ્રભાઈ ઠકરાર)

૩.
————————————
(શ્રી બ્રિજલાલ સાધુરામ સોનવાણી)

R. K. ELEGANS-AGREE-DRAFT-NEW