ૐ

–:: કબ્જા રહિતનો સાટાખત કરાર ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ **મવડીના** રેવન્યું સર્વે નં. **૨૫૬(૧)** તથા **૨૫૭** જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૮ (મવડી), મુળ ખંડ નં. ૯, અંતીમ ખંડ નં. ૯/૧ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી **"અંબિકા પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૧ થી ૩૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૯૭–૧૬ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે **"શ્રી દર્શન કુંજ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારત માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા બાલ્કની/પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. .... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે. તે ફલેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ કબ્જા રહિત સાટાખત કરાર.

::

કુલ વેચાણ કિંમત રકમ રૂા...................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા.

::

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી ૨૮–મવડી, સીટી સર્વે નં.૯/૧/૩૧.

::

Rera Reg. No...

::

...., (Pan No........................)
ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–....., વ્યવસાય–.........., (Aadhar No...................)
રહે...

.... **તે ફલેટ ખરીદનાર /એલોટી /પક્ષકાર નં. ૧**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "ખરીદનાર/એલોટી/પક્ષકાર નં. ૧" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જોગ લખી આપનાર :–

શ્રીનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો : (PAN No.AECFS7765L)

(૧) **કિશોરભાઈ મગનભાઈ મકવાણા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૧, વ્યવસાય–વેપાર,
(૨) **મિલનભાઈ રમેશભાઈ વિરોજા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૨૮, વ્યવસાય–વેપાર,
(૩) **વિજયભાઈ મગનભાઈ મકવાણા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૬, વ્યવસાય–વેપાર,
(૪) **જયંતિલાલ દેવજીભાઈ ચાંગેલા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૬૨, વ્યવસાય–વેપાર,
(૫) **કિલ્પાબેન સુરેશભાઈ ખીરસરીયા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૫૩, વ્યવસાય–વેપાર,
(૬) **હાર્દિકભાઈ અશ્વિનભાઈ જાવિયા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૧, વ્યવસાય–વેપાર,
(૭) **બિનાબેન પરેશભાઈ વિરોજા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૯, વ્યવસાય–વેપાર,
(૮) **પરેશકુમાર દેવજીભાઈ વિરોજા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૨, વ્યવસાય–વેપાર,
(૯) **ધારાબેન મૌલિકભાઈ હાંસલીયા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૬, વ્યવસાય–વેપાર,
(૧૦) **હિતેશભાઈ દેવજીભાઈ વિરોજા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૨, વ્યવસાય–વેપાર,

બધા રહે. (ઠે.) પ્લોટ નં. ૩૨/૩૩, અંબિકાપાર્ક, શ્યામલ સ્કાય લાઈફની સામેનો રોડ, શ્રીજી પેલેસની સામે, મવડી, રાજકોટ. **ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૧ તથા ૨ જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજજે.**

ભારતીય ભાગીદારી પેઢી–૧૯૩૨ હેઠળ તા.૦૬/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજનાં આધારે અધિકૃત થયેલ ભાગીદારો :–

(૧) **કિશોરભાઈ મગનભાઈ મકવાણા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૪૧, વ્યવસાય–વેપાર,
(૨) **મિલનભાઈ રમેશભાઈ વિરોજા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૨૮, વ્યવસાય–વેપાર,
(૩) **વિજયભાઈ મગનભાઈ મકવાણા,** ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.–૩૬, વ્યવસાય–વેપાર,

બધા રહે. (ઠે.) પ્લોટ નં. ૩૨/૩૩, અંબિકાપાર્ક, શ્યામલ સ્કાય લાઈફની સામેનો રોડ, શ્રીજી પેલેસની સામે, મવડી, રાજકોટ.

.... **તે ફલેટ વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં. ૨**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં. ૨" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોયતો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર કબ્જા રહિતનો સાટાખત કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(એ) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ **મવડીના** રેવન્યું સર્વે નં. **૨૫૬(૧) તથા ૨૫૭** જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૮ (મવડી), મુળ ખંડ નં. ૯, અંતીમ ખંડ નં. ૯/૧ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી **"અંબિકા પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી ૨૮–મવડી, સીટી સર્વે નં.૯/૧/૩૧ ના પ્લોટ નં. ૩૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭ તથા સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ટીપી ૨૮–મવડી, સીટી સર્વે નં.૯/૧/૩૨ ના પ્લોટ નં. ૩૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૭ તથા સીટી સર્વે વોર્ડ નં.ટીપી ૨૮–મવડી, સીટી સર્વે નં.૯/૧/૩૩ ના પ્લોટ નં. ૩૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૨–૮૨ એમ મળી ત્રણેય પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૯૭–૧૬ જે શ્રીનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ રાજકોટ સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમે અનુક્રમ નં.૮૬૭૨, તા.૨૩/૧૧/૨૦૨૦ તથા અનુક્રમ નં. ૪૬૩૪, તા.૧૭/૦૮/૨૦૨૦ તથા અનુક્રમ નં.૨૫૦૮ તા.૦૫/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પ્લોટ નં. ૩૧, ૩૨ તથા ૩૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૯૭–૧૬ નું એકત્રીકરણ કરતા સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ કચેરી–૩, રાજકોટના ક્રમાંક નં.સીટીએસ–વોર્ડ–મવડી–વશી.નં.૨૮૮૮/૨૦૨૧, તા.૨૦/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજથી ત્રણેય પ્લોટસની જમીન અંગેનો એકત્રીકરણ હુકમ કરી આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોક્ત દર્શાવેલ ત્રણેય પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૯૭–૧૬ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનું બિલ્ડીગ બનાવવાનું આયોજન કરતા રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના બાંધકામ પરવાનગી નં.૨૦૬, તા.૦૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજથી બાંધકામ પરવાનગીપત્ર તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા અમોલગેશન પ્લાન કમ બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ. ત્યારબાદ ખુલ્લી જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેનો સક્ષમ ઓથોરીટી રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ સિંગલ વિંગ જેમાં એક માળે બે એમ પાંચ માળની સિંગલ બિલ્ડીગ મળી કુલ ૧૦ (દસ) ફ્લેટસની બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે. અને તે મિલ્કતનું "ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩" તથા રેરા એકટ અને તેના નિયમોના ધોરણે વેચાણ કરવાના છીએ. આ સમગ્ર ઈમારતને અમોએ **"શ્રી દર્શન કુંજ"** નામ આપેલ છે.

(બી) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છીએ. તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુર્ણ કરવામાં આવી છે. તેમાં પાંચ (૫) માળની સિંગલ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે ઈમારતના સંકુલને **"શ્રી દર્શન કુંજ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(સી) પ્રયોજક **(Promoter)** આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે **FSI** જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે તે ૪૯૭.૧૬ ચો.મી. ફકત છે અને પ્રયોજક **(Promoter)** ધ્વારા **FSI/TDR** વાપરવા / મેળવવા અથવા જે **FSI** પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા **FSI** ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી–જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી કે જે **FSI (GDCR)** વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા **FSI** વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે ૧૩૪૨.૩૩ **FSI** જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી ધ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક **(Promoter)** ધ્વારા સુચિત ૧૧૮૮.૫૫ **FSI** વાપરીને તેમજ બાહેંધરી ઉપર કે સદર સુચિત **FSI** ફકત પ્રયોજક **(Promoter)** ની જ છે.

(ડી) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે Rera Reg. No……………………………………………., Dt…………. થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ. આ સાથે એનેક્ષર–૧ માં રજુ છે.

(ઇ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર ભાવેશ પટેલ તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર સંજય ઉજીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નીયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એફ) તદ્‌ઉપરાંત જે જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થીતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડ્વોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જી) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એચ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(આઈ) એલોટીએ તેના **તા....../....../૨૦૨...** ના પત્રથી **"શ્રી દર્શન કુંજ"** તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .... **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ...........** છે તે ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(જે) એલોટીને **"શ્રી દર્શન કુંજ"** તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત માંહેથી .... **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.** .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે તથા બાલ્કની/વોશ/પોર્ચ એરીયા જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... જેનો કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે. તે ફલેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–એ માં આપેલ છે.

(કે) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે. આ કરાર ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન વિગેરે અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: <u>શરતો</u> :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–જે માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટવાળી સમગ્ર મિલ્કતનું શેડયુલ–એ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા શેડયુલ–બી માં સદરહું ફલેટની માપ સાઈઝ તથા ચર્તુ:સીમા આપવામાં આવેલ છે. શેડયુલ–સી માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ 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) એરીયા નીચે મુજબ આવશે.

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

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

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

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

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

રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા ————————

બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

૧ (G) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ ધ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ ટકાના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે, તે કન્ફર્મ કરવાના રહેશે. કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે, તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે, જયારે પ્રયોજક (Promoter) તેને કન્ફર્મ કરશે. જો કારપેટ એરીયામાં ઘટાડો થાય કે જે મર્યાદામાં હોય પ્રયોજકે વધારાની રકમ કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે કે જે ૯ ટકા જે તે ટકા તે તારીખથી કે જયારે આવી વધારાની રકમ એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, જો કારપેટ એરીયા (Carpet Area) માં વધારો હોય કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય, તો પ્રયોજકે એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થા એક જ .... ચો.મી. કે જે આ કરારના કલોઝ ૧(અ) માં સહમત કરવામાં આવેલ છે.

૧ (H) એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ધ્વારા કરવામાં આવતા તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેઠળ કે જે કાયદેસરની બાકી રકમ સામે જો કોઈ હોય તો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ડીસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા સતા આપે છે અને એલોટી આથી બંધાય છે કે તે પ્રયોજક (Promoter) ને તેના ચુકવણા સરભર કરવામાં કોઈ વાંધો / માંગણા કરશે નહી. નોંધ : દરેક હપ્તા કે જે કલોઝ–૨ અને ૩ માં જણાવવામાં આવેલ છે, તેને આગળ ફરીથી ઘણા હપ્તામાં પેટા ભાગ કરી તેને જેટલા નંબરના ભોંયતળિયા, પોડીયમો અને માળો કે જે બહુમાળી મકાનના કેસમાં હોય (લાગુ પડતુ નથી).

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

૨.૨ સમય પ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી માટે અનિવાર્ય છે. પ્રયોજક (Promoter) સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે કે જે પ્રોજેકટને પુર્ણ કરી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટ અથવા પ્લોટ આપવાના છે અને કોમન વિસ્તાર એલોટીના એસોસીએશનને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા તો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ અથવા બન્ને મળ્યા બાદ જે કેસ હોય તે મુજબ.

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

૩. પ્રયોજક (Promoter) આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે FSI જે ઉપલબ્ધ છે કે પ્રોજેકટની જમીન માટે તે **૪૯૭.૧૬** ચો.મી. ફકત છે અને પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા FSI/TDR વાપરવા / મેળવવા અથવા જે FSI પ્રીમીયમના ચુકવણાથી ઉપલબ્ધ હોય અથવા FSI ઈન્સેન્ટીવ તરીકે ઉપલબ્ધ હોય કે જે જુદી–જુદી યોજનાઓનો અમલ કર્યેથી

કે જે FSI (GDCR) વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા FSI વધવાની આશાએ કે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થાય કે જે વિકાસ નિયંત્રણ અધિનિયમમાં ફેરફાર થાય કે જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય, પ્રયોજકે **૧૩૪૨.૩૩** FSI જાહેર કરેલા છે કે જે સુચિત તેના ધ્વારા પ્રોજેકટની જમીન ઉપર વપરાશ માટે હોય અને એલોટી ધ્વારા સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદ કરવા સહમતી આપવામાં આવેલ હોય કે જે સદર સુચિત બાંધકામને આધારીત હોય અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનું વેચાણ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ધ્વારા સુચિત **૧૧૮૮.૫૫** FSI વાપરીને તેમજ બાહેંધરી ઉપર કે સદર સુચિત FSI ફકત પ્રયોજક (Promoter) ની જ છે.

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

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

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

જો કે, વધુમાં આ કરારના ઉપર મુજબ થયેથી, પ્રયોજકે એલોટીને સહમત થયેલા નિર્ધારીત નુકશાન અથવા અન્ય રકમ કે જે પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા પાત્ર હોય, તેને કરારના રદ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ કરવાની રહેશે અને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના વેચાણ અવેજનો હપ્તો જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવ્યા હોય.

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

૬. પ્રયોજકે એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો એલોટીને તારીખ **૩૧.૧૨.૨૦૨૩** ઉપર અથવા પહેલા આપવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક (Promoter) અને તેના એજન્ટો ધ્વારા ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એલોટી (Allottee) ને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજકે એલોટીને જે રકમ તેને મળી ગયેલી છે, તે રકમમાં વ્યાજ સાથે જે દર કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે દરે તે તારીખથી કે જે તારીખે પ્રયોજક (Promoter) ને રકમ મળી હોય ત્યારથી તે રકમ વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જો કે, પ્રયોજક (Promoter) યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહેશે કે જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો ઉપરોકત તારીખે આપવાનો હોય જયારે બિલ્ડીંગની પુર્ણતા નીચેના કારણસર ઢીલ થાય,

(i) યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ અથવા કુદરતી.

(ii) સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધીશ.

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

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

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

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

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

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

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

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

તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી પ્રયોજક (Promoter) પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

૧૮. બંધનકર્તા અસર :– (Binding Effect)

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

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

(૧૯) સંપુર્ણ કરાર (Entire Agreement) :–

આ કરારને તેના શેડયુલ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) સુધારા કરવાના હકક (Right To Amend) :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત (Provisions Of This Agreement Applicable On Allottee) :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોત્તર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) અલગતા બાબત (Severability) :–

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 સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી (Mathod Of Calculation Of Proportionate Share Wherever Referred To In The Agreement) :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) વધારાની ખાત્રી (Further Assurance) :–

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 સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજો સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) સહી કરવાનું સ્થળ (Place Of Execution) :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને 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 જે તે સંપુર્ણ 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–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ (Notices) :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં 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 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) સંયુકત એલોટી (Joint Allottees) :–

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) 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) વિવાદનો ઉકેલ (Dispute Resolution) :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી 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 દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) શાસન વ્યવસ્થા (Governing Law) :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે.

–:: <u>શેડયુલ–'એ' મિલ્કતનું વર્ણન</u> ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ મોજે ગામ **મવડીના** રેવન્યું સર્વે નં. **૨૫૬(૧)** તથા **૨૫૭** જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૮ (મવડી), મુળ ખંડ નં. ૯, અંતીમ ખંડ નં. ૯/૧ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી **"અંબિકા પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૧ થી ૩૩ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૪૯૭–૧૬ ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે **"શ્રી દર્શન કુંજ"** તરીકે ઓળખાતી ઈમારતનું બાંધકામ નીચે મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

બાંધકામનુ વર્ણન :–

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :–

કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ઓપન પાર્કિંગ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોરમાં:–

લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ત્રણ બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, એક કોમન ટોયલેટ, ફયુલ, પુજા, વોશ, પોર્ચ, બાલ્કની એવા બે યુનીટ તથા સીટી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

જે રાજકોટ મ્યુની. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા પરવાનગી મુજબ સમજવાનું રહેશે.

એમ ઉપરોકત વિગતે સમગ્ર સિંગલ વિંગ ઈમારતમાં કુલ ૧૦ (દસ) ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે સમગ્ર ઈમારત **"શ્રી દર્શન કુંજ"** ની **ચર્તુઃદિશા** નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– લાગુ રેવન્યું સર્વે નં.૨૫૬/૧ ની મિલ્કત આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૯ છે.

દક્ષિણે :– ૯–૦૦ મીટર પોહળાઈનો રસ્તો આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૯ છે, તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

પુર્વે :– લાગુ પ્લોટ નં. ૫૧+૫૦+૪૭ ની મિલ્કત આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૨૭–૪૨ છે.

પશ્ચિમે :– ૭–૫૦ મીટર પોહળાઈનો રસ્તો આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૨૭–૪૨ છે, તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.

–:: <u>શેડયુલ–'બી' ફલેટની વિગત</u> ::–

"શ્રી દર્શન કુંજ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા બાલ્કની/પોર્ચ એરીયા ચો.મી.આ. .... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. .... છે. તે ફલેટ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે, જે ફલેટની **ચર્તુઃદિશા** નીચે મુજબ છે :–

ઉતરે :– ....
દક્ષિણે :– ....
પુર્વે :– ....
પશ્ચિમે :– ....

જેનો વહાવટેચાયેલો હિસ્સો ______ ચો.મી. છે.

–:: એનેક્ષર–૧ ::–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

– :: શેડયુલ–'સી' :: –

"શ્રી દર્શન કુંજ" તરીકે ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલી સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે. **"શ્રી દર્શન કુંજ"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીગમાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા તેની ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ, ડ્રેનેજ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, એન્ટ્રી ગેઈટ તથા બિલ્ડીગમાં આવેલ ઓપન જગ્યા, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર, ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી આવેલ પેસેજ તથા પેસેજની કોમન લાઈટ, સોલાર સીસ્ટમ, ફાયર સેફટી વિગેરે તેમજ બોર, સબ–મર્શીબલ પંપ, તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની તથા ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, બિમ, કોલમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તરીકે ગણવાની રહેશે અને આ સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ **"શ્રી દર્શન કુંજ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન"** ના તમામ સભ્યોએ કરવાનો રહેશે અને સદરહું હાલના તથા ભવિષ્યના તમામ ફલેટ ધારણકર્તા વ્યકિતઓએ સભ્ય બનવું ફરજીયાત રહેશે અને એ.ઓ.પી. ના નીતી નીયમોનું પણ પાલન કરવાનુ રહેશે. આ શેડયુલ–'સી' માં દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનીટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવિધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેક ફલેટ હોલ્ડર્સે પરસ્પર સહકારથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

ઉપર મુજબનો કબ્જા રહિતનો સાટાખતનો કરાર અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, કોઈપણ જાતની શેહ શરમ કે દબાણને વશ થયા વગર ઉપર મુજબની સુથીની રકમ સ્વીકારી રાજીખુશીથી લખી આપેલ છે. જેની ખાત્રી બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં નીચે અમારી સહીઓ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ–વારસોને કાયમી કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

રાજકોટ,

તા...../૧૦/૨૦૨૧

અત્રે::મતુ   અત્રે::શાખ

....   ૧..

(કિશોરભાઈ મગનભાઈ મકવાણા)
(તે શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહિવટકર્તા દરજજે)

....   ૨..

(મિલનભાઈ રમેશભાઈ વિરોજા)
(તે શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહિવટકર્તા દરજજે)

(વેચનાર/પ્રમોટર્સ/પક્ષકાર નં. ૨)