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

પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.**PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/**.................................. .... તા....................... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આ ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર રાજકોટ મુકામે તા.   /   /૨૦૧૯ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ ની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેર માં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ **સર્વે નં.૧૨૦** પૈકી જેના **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ (રૈયા),ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૩૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૪** તથા **પ્લોટ નં.૫** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૨૦૬.૩૫** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" આકૃતિ ફલેટસ "** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં**.......... કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ**............ **અને કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**................ **તથા બાલ્કની જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**.............. છે.તેનો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર.

....

પ્રથમ પક્ષકાર / ફલેટ વેચનાર/ લખી આપનાર ::–

અક્ષર ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
(PAN – ABIFA 4127 D)

(૧) કુમનભાઈ ચુનીલાલ લાઠિયા, (તે ૨૭.૫ % ના હિસ્સેદાર)
ધર્મે :– હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૬,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે.વ્રજભુમિ એપાર્ટમેન્ટ,ફલેટ નં.૩૦૨,કૃષ્ણનગર મેઈન રોડ,પી.ડી.એમ કોલેજ ની પાછળ,ગોંડલ રોડ,રાજકોટ.

(૨) કમલેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ ભરડવા, (તે ૨૭.૫ % ના હિસ્સેદાર)
ધર્મે :– હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૨,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે." શ્રી ચામુંડા કૃપા ",ધરમનગર મેઈન રોડ શેરી નં.૨ કોર્નર,રાજ બેંક ની પાછળ, ગાંધીગ્રામ,૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,રાજકોટ.

(૩) યોગેશભાઈ ભગવાનજીભાઈ ભરડવા, (તે ૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)
ધર્મે :– હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૩૩,વ્યવસાય :– વેપાર,
રહે." શ્રી ચામુંડા કૃપા ",ધરમનગર મેઈન રોડ શેરી નં.૨ કોર્નર,રાજ બેંક ની પાછળ, ગાંધીગ્રામ,૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,રાજકોટ.

(૪) નીલમબેન યોગેશભાઈ ભરડવા, (તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)
ધર્મે :– હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૩૧,વ્યવસાય :– વેપાર/ગૃહકાર્ય,
રહે." શ્રી ચામુંડા કૃપા ",ધરમનગર મેઈન રોડ શેરી નં.૨ કોર્નર,રાજ બેંક ની પાછળ, ગાંધીગ્રામ,૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,રાજકોટ.

(૫) નીતાબેન કમલેશભાઈ ભરડવા, (તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)
ધર્મે :– હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૦,વ્યવસાય :– વેપાર/ગૃહકાર્ય,
રહે." શ્રી ચામુંડા કૃપા ",ધરમનગર મેઈન રોડ શેરી નં.૨ કોર્નર,રાજ બેંક ની પાછળ, ગાંધીગ્રામ,૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,રાજકોટ.

(૬) મીનાબેન કુમનભાઈ લાઠિયા, (તે ૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)
ધર્મે :– હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૪૩,વ્યવસાય :– વેપાર/ગૃહકાર્ય,
રહે.વ્રજભુમિ એપાર્ટમેન્ટ,ફલેટ નં.૩૦૨,કૃષ્ણનગર મેઈન રોડ,પી.ડી.એમ કોલેજ ની પાછળ,ગોંડલ રોડ,રાજકોટ.

(૭) હેતલબેન કૌશિકભાઈ લાઠિયા, **(તે ૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)**
ધર્મે :– હિન્દુ,ઉ.વ.આ.૩૮,વ્યવસાય :– વેપાર/ગૃહકાર્ય,
રહે.વ્રજભુમિ એપાર્ટમેન્ટ,ફ્લેટ નં.૨૦૨,કૃષ્ણનગર મેઈન રોડ,પી.ડી.એમ કોલેજ ની પાછળ, ગોંડલ રોડ,રાજકોટ.ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું :– વ્રજભુમિ એપાર્ટમેન્ટ,ફ્લેટ નં.૩૦૨, કૃષ્ણનગર મેઈન રોડ,પી.ડી.એમ કોલેજ ની પાછળ,ગોંડલ રોડ,રાજકોટ.**નં.૧** અધીકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (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 સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

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

શ્રી ....,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ........,વ્યવસાય :– ....,

રહે...
.... (હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટ કર્તા, પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

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

(૧) ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ **સર્વે નં.૧૨૦** પૈકી જેના **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ (રૈયા),ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૩૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૪** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૫.૩૫** અક્ષર ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કુમનભાઈ ચુનીલાલ લાઠીયા વિગેરે જોગ રમેશભાઈ નાથાભાઈ સોલંકી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૮૦૦૩ તા.૧૨/૧૧/૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ અને **પ્લોટ નં.૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૦૧.૦૦** અક્ષર ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કુમનભાઈ ચુનીલાલ લાઠીયા વિગેરે જોગ હસમુખભાઈ નાથાભાઈ સોલંકી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૮૦૦૪ તા.૧૨/૧૧/૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ ત્યાર બાદ ઉપરોકત જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા માં અક્ષર ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કુમનભાઈ ચુનીલાલ લાઠીયા વિગેરે રાજકોટ મહાનગર પાલીકા ના બાંધકામ પરવાનગી નં.૮૧૨ તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૮ થી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ અને મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં કવર્ડ પાર્કીગ તથા ફર્સ્ટ થી ફીફથ ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર ૨–ફલેટસ એમ કુલ મળી ૧૦ ફલેટસ આવેલ છે. સદરહું આ રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ ને અમોએ **" આકૃતિ ફલેટસ "** નામ આપેલ છે.આ રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ નું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસિમા **શેડયુલ – " એ "** માં બતાવવામાં આવેલ છે.તેમજ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ

ફલેટ નું વર્ણન **શેડયુલ – " બી "** માં તથા સામાન્ય સુવિધાઓ નું વર્ણન **શેડયુલ– " સી "** માં બતાવવામાં આવેલ છે.આમ આ મીલ્કત અક્ષર ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા,ભોગવટાની આવેલ છે.અને તેનુ વેચાણ,વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલીકા પાસેથી **નં.૮૧૨ તા.૨૯/૧૨/૨૦૧૮** થી મેળવેલ છે._તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન માં " રેરા " કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

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

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **ભરતભાઈ જી.અંબાસણા તથા** સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર **નરેશભાઈ દવે** તથા કનસલટન્ટ એન્જીનીયર **ભરતભાઈ જી.અંબાસણા** દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામા ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે સ્થાનિક સતા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે.તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ મા રાખેલ છે.

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

(૮) એલોટીએ તેના **તા...................** ના પત્રથી ના **" આકૃતિ ફલેટસ "** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં **................. ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં...........** કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ................ તથા બાલ્કની જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..............** માટે અરજી કરેલ છે.

(૯) એલોટીને " **આકૃતિ ફલેટસ** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.**.......... કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ................ તથા બાલ્કની જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..............** તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ, સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજુર "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–" એ " માં આપેલ છે. શેડયુલ–" બી " મા એપાર્ટમેન્ટનુ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. શેડયુલ–"બી" મા એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નં. " ૯ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

<u>શરતો :–</u>

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–નં. "૯" મા દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટ નું શેડયુલ–એ) મા સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.તથા પરિશિષ્ટ–"બી" મા એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે.એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમા જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમા સમાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશમ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમા 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.

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

(૧/૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)–(ક) <u>એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે(૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.</u>
એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :–
<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :–</u>
(૧/૪)–(ક.૧) એગ્રીમેન્ટ થયા પછી (સમજુતી વેચાણ રકમનાં ૩૦% થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના છે.
(૧/૪)–(ક.૨) બાંધકામવાળા બીલ્ડીંગનુ કામ,પ્લીન્થ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા પછી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે વીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ પ્લીન્થ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીએ પ્રમોટરને (કુલ કિમતના ૪૫% થી વધુ નહી) ચુકવવાના છે.
(૧/૪)–(ક.૩) બાંધકામવાળા બિલ્ડીંગ નું સ્લેબ નુ કામ પૂર્ણ થયા પછી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે વીંગમાં આવેલ છે તે વીંગનુ કામ સ્લેબ લેવલનુ પૂર્ણ થયા પછી (કુલ કિમતના ૭૦ % થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પડશે.(સ્લેબ સહીત પોડીયમ્સ/સ્ટીલ્ટસનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી આ રકમ ચુકવવાની થશે)
(૧/૪)–(ક.૪) એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો અને અંદરના પ્લાસ્ટરનુ કામ પુરૂ થયા પછી, ફલોરીંગ દરવાજાઓ અને બારીઓનુ કામ પૂર્ણ થયે (કુલ રકમના ૭૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશ.
(૧/૪)–(ક.૫) સેનેટરી ફીટીગ્સ,અગાસી,લીફટ માટે તળીયાનુ બહારનું બાંધકામ,ફલોર લેવલ સુધીની લોબીનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી (એપાર્ટમેન્ટની કિમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના છે.
(૧/૪)–(ક.૬) બહારનુ પ્લમ્બીંગ,બહારનુ પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,વોટરપ્રુફીંગ સહીત અગાસી નુ બાંધકામ પુરૂ થયા પછી પ્રમોટર ને એલોટીએ (એપાર્ટમેન્ટ ની કુલ કિમતના ૮૫% થી વધુ નહી) ચુકવવાના રહેશે.
(૧/૪)–(ક.૭) લીફટ,વોટર પમ્પસ,ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ,ઈલેકટ્રક મીકેનીકલ અને પરીયાવરણ સબંધી આવશ્યક જરૂરીયાતો,એન્ટરન્સ લોબી,પ્લીન્થ પ્રોટેકશન,પ્રોજેકટ એરીયા નું પેવીંગ બ્લોકનુ કામ અને એગ્રીમેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબની અન્ય જરૂરીયાતો, એપાર્ટમેન્ટ કે વીંગ સંબધીત કામો પૂર્ણ થયા પછી (વેચાણ કિમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને એલોટી એ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૮) કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યે એલોટીને ફલેટ નો કબ્જો સોંપતી વખતે બાકી રહેતી રકમ પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુબજ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા અથવા અરસ–પરસ ની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અવા (લાગુ પે તે મુજબ) " **અક્ષર ડેવલોપર્સ** " ના નામથી ચાલતી પેઢીની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ નહી થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે 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. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કીંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :– પ્રમોટરને કરવામા આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME ESSENCE :– <u>સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા 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 ફલેટ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ એવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :–

પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ :–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે,પરીયોજના ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ (એફએસઆઈ) માત્ર .... .ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટર એ પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ. આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડિવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચરેય બાબતો ઉકત પરીયોજના ને લાગુ પડે છે .... એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરીયોજના માં પ્રમોટરે પરીયોજના ની જમીન ઉપર તેમણે .... એફ.એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટર ની જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–

<u>એપાર્ટમેન્ટનાં કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :–</u>

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો **<u>તા.૦૧/૦૬/૨૦૨૦</u>** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમા કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ

મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરારક રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા એપાર્ટમેન્ટની 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 આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશકે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :– **કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.**

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક ભે 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–પિસ્તાલીસ દિવસમા (વ્યાજ ની કોઈ પણ જવાબદારી વગર) પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :–
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમા એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીફને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને

પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) <u>POSSESSION BY THE ALLOTTE</u> :–

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

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

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મીલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

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

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

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...ની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટફની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે.કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાના બાહીય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાંત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ કે વધારા ની વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકાન/ફ્લેટને સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પંદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) <u>CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT</u> :–
<u>એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ મસય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED)

કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા 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 દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>DEFFECTLIABILITY</u> :–
<u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

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

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

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

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર,ગેરેજ,બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેન્ન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

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

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–</u>

સદરહું **" આકૃતિ ફલેટસ "** એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) <u>GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT</u> :–

<u>એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–</u>

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાીધકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :–
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. ના પાલન બાબત :–

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

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE :–
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

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

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :–
બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :–
સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર,પત્ર વ્યવહાર,વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત:–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ 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 સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :–

કરાર માં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :–

વધારાની ખાત્રી :–

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

(૨૫) PALCE OF EXECUTION :–

સહી કરવાનુ સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વાચરા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી :-</u> એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) <u>NOTICES :-/સુચનાઓ</u> :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલ/ઈ-મેઈલ થી મોકલવામા આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

(૧) એલોટીનુ સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામું :- " આકૃતિ ફલેટસ ",દર્શન પાર્ક-૧,પેરેડાઈઝ હોલ થી નજીક,રોઝરી સ્કુલ ની સામે,રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેનીજાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલાવવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૮) <u>JOINT ALLOTTES :-/સંયુકત એલોટી</u> :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલાવવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

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

(૩૦) <u>DISPUTE RESOLUTION *:-/વિવાદનો ઉકેલ :-*</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

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

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

(૩૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે,પરીયોજના ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર .... .ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટર એ પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ. આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબ ની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચરેય બાબતો ઉકત પરીયોજના ને લાગુ પડે છે .... એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરીયોજના માં પ્રમોટરે પરીયોજના ની જમીન ઉપર તેમણે .... એફ.એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટર ની જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૩૩) સદરહું મીલ્કતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી ઈલેકટ્રીક,સફાઈ વેરા શેષ લેવી વગેરે નાં ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

(૩૪) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા એ મંજુર કરેલ બીલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામ ની પરવાનગી લખાવી લેનાર એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનાર ને ફલેટ નો એરીયા,બીલ્ડીગ નાં બાંધકામ નાં પ્લાન,બાંધકામ ની મંજુરી સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ–મટીરીયલ, ફીક્ષચર, બારી–બારણા,ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરે ની તમામ માહીતી લખાવી લેનાર ને આપવામાં આવેલ છે.જે તઓએ સમજી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્ય માં લેવાનો નથી.મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા સુધીમાં કાયદા અનુસાર કે ટેકનીકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય અથવા બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની લખી આપનાર ને જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનાર ને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.તે સિવાય પણ જરૂર પડયે લખી આપનારને સદરહું મિલ્કતમાં એલીવેશન સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરવાનો સંપુર્ણ હકક અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરાર થી સંમતી આપે છે.

(૩૫) સદરહું ફલેટ વાળી મિલ્કત નાં ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનાર ને સોંપી આપેલ છે,(લખાવી લેનાર ને સર્ટીફાઈડ નકલો ની જરૂર પડયે લખાવી લેનાર ના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનાર એ તે જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ

છે.જે હકીકતે સદરહું ફ્લેટ નાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનાર ને વાંધો તકરાર નથી આ ફ્લેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનાર ના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફ્લેટ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે કે ફ્લેટ ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૬) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કત ની અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી.તે સંપૂર્ણ બોજા મુકત છે.

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

(૩૮) સદરહું બીલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટસ ના સહમાલીકોના ઓનર્સ એશોસીએશન ની રચના કરવામા આવનાર છે.જેનાં સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે તે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની, હાદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટી ના રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી.તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગું થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો/ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એકટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૯) સદરહું ફ્લેટ ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશન**(એ.ઓ.પી.)/સર્વીસ સોસાયટી** ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત અને તે અંગેની આપણા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા અલગ થી ચેક/ડીડી થી આપવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા આ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જયારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે જી.એસ.ટી લગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનાર એ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.અને સભ્ય દરજજે જે જે હકકો અને જવાબદારીઓ થાય છે.તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટસ નો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું ફ્લેટસ નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૪૦) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ નો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપર ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી,જી.એસ.ટી./સર્વીસ ટેકસ (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ સરકારી ફી સહીત નું ખર્ચ તથા સરકારી વેરો,પી.જી.વી.સી.એલ કનેકશન ચાર્જ, જી.એસ. પી.સી કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ ફ્લેટ ખરીદનાર એ ભોગવવાનું હોવાનું મીલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૪૧) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમિયાન વિજળી (પાવર),પાણી અને સ્થાનિક ગેસ કનેકશન પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમાં બનતા તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, ઉપરોકત કનેકશન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં ઉતરોકત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકૃત કચેરી ધ્વારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર નિતીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોકત કનેકશનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહીં. કનેકશનો મેળવ્યા પહેલા બિલ્ડીંગનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારએ પ્રત્યક્ષ ભોગવવાનો રહેશે.

(૪૨) સદરહું સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વૈધાનીક જરૂરિયાતો મુજબ " **આકૃતિ ફલેટસ** " ના સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ને સોંપવામાં આવશે " **આકૃતિ ફલેટસ** " ના બિલ્ડર એ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારએ એ.ઓ.પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પુર્ણ કરવી ફરજીયાત છે.તેમજ એ.ઓ.પી. ના સભ્યપદ માટે કાયદાઓ અને નિયમો અનુસરવા ફરજીયાત છે.કબજો સોંપ્યા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સતા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે ફલેટના કબજાની ઈન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારાઓ અને બિલ્ડરો ધ્વારા રચાયેલ એ.ઓ.પી. ના સુમેળથી ખરીદનારાઓનું માળખું રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરએ નિયુકત કરેલ તારીખે સાર્વજનીક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

(૪૩) સદરહું આ કરાર કામ ચલાઉ છે.કોઈપણ કારણોસર પરવાનગી આપનાર અધિકારી અથવા તો આર્કીટેકસ અથવા વેચનાર દ્વારા પ્લાનમાં ફેરફાર થયે સદરહું દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળમાં સ્થળ, સ્થિતિનો વધારો ઘટાડો થયે નાણા વિષયક કોઈપણ દાવા માન્ય રહેશે નહીં.ક્ષેત્રફળમાં થયેલ વધારા–ઘટાડા મુજબ અગાઉ જણાવેલ પ્રતિ ચો. મી. નો દર લાગુ પડશે.વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા કોઈપણ કારણોસર પ્રોજેકટ અથવા તો તેનો કોઈપણ ભાગ રદ કરવાનો ફરજ પડયે ખરીદનારના કોઈપણ દાવા માન્ય રાખવામાં આવશે નહી તેમ છતાં ખરીદનાર પાસેથી મળેલ અવેજ વ્યાજ રહિત પરત આપવામાં આવશે તેમ છતાં **અક્ષર ડેવલોપર્સ** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ઉપર ની કોઈપણ શરતોમાં છુટ–છાટ કરવાના અબાધિત હકક તેમની પાસે અનામત રાખે છે.

(૪૪) સદરહું **અક્ષર ડેવલોપર્સ** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કે તેમને આનુશંગીક અધિકારીઓ,નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ,પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કર્મક નુકશાન,દાવા થવાને કારણે કોઈપણ વ્યકિતએ સહેલ નુકશાન કે માંગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રસંગ જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અને **અક્ષર ડેવલોપર્સ** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ,નિયામકો,સભ્યો,પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોંચાડવા અને નુકશાની માંથી બચાવવા ઉપરાંત તેમની કાળજી રાખવા અરજદાર સહમત થાય છે.અને અમો ખરીદનાર ને ઉપરોકત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજુર છે.

(૪૫) સદરહું કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્યતા / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ

વ્યવસ્થાનું કનેકશન કે વિજ કનેકશન, કે કોન્ટ્રાકટર / કન્સ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક 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 નહીં.

(૪૬) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન,ફલેટની બાહય કલર રૂપરેખા,બીમ્સ,કોલમસ, દિવાલો,સ્ટેરકેઈશ,પાઈપલાઈન્સ,કોમન પેસેજ,કોમન લાઈટ,કોમન પાર્કીગ,બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન,કન્સેપ્ટ,આઉટ લુકને અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તન ની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીગ/પ્રોજેકટ ની સમાપ્તિ થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહીં.અને ફલેટના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૭) સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે **દિવસ ૯૦** માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજ ની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી. વિગેરે સહીત ની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું ફલેટનો 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.

–:: શેડયુલ – એ ::–

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયા** ના રેવન્યુ **સર્વે નં.૧૨૦** પૈકી જેના **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ (રૈયા),ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૭૫** પૈકીની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન ના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૪** તથા **પ્લોટ નં.૫** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૨૦૬.૩૫** ઉપર બાંધવામાં આવેલ " **આકૃતિ ફલેટસ** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ ની ચર્તુ : સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૩ ની અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે :– ૯.૦૦ મીટર નો રસ્તો આવેલ છે.
પુર્વે :– ૭.૫૦ મીટર નો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે:– પ્લોટ નં.૩ ની અન્ય ની માલીકી ની મીલ્કત આવેલ છે.

–:: શેડયુલ – બી ::–

સદરહું " **આકૃતિ ફલેટસ** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં**........... કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ**............. અને કારપેટ **એરીયા ચો.મી.આ**................. **તથા બાલ્કની જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ**.............. છે.તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–
પુર્વે :–
પશ્ચિમે:–

–:: શેડયુલ–' સી ' ::–

સદરહું " **આકૃતિ ફલેટસ** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ ના દરેક ફલેટ ઓનર્સ એ ભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત માં ઉપરોકત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીંગ ની સુવીધાઓ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં પાર્કીગ,અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,લીફટ,બોર, સબમર્શીબલ પંપ,ગટર, કુંડીઓ,ગંદા પાણી નાં નિકાલ ની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ તથા કોમન સીડી,સીકયુરીટી કેબીન,ફકત પાર્કીંગ માં સીસીટીવી કેમેરા વિગેરે કોમન સુવીધાઓ છે. અને રહેશે.

–:: એનેક્ષર – ૧ ::–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર – ૨ ::–

(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ–Specification & Amenities)

સદરહું ફલેટ માં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા **(Standard)** પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રકચર,

(૨) દરવાજા :– આકર્ષક મેઈન ડોર (સનમાઈકા–ફકત મેઈન ડોરમાં) તથા એસ.એસ. ફીટીંગ લોક સાથે,અંદર નો ફલશ ડોર તથા બાથરૂમ ના દરવાજા માં અંદર ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ તથા બહાર પ્લાયવુડ ફ્રેમ,મેઈન ડોર તથા અંદર ના ડોર માં પ્લાયવુડ ફ્રેમ,

(૩) બારી:– એલ્યુમીનીયમ સેકશન સ્ટાનડર્ડ કંપની નું,

(૪) ફલોરીંગ :– ૮૦૦×૮૦૦ ની ડબલ ચાર્જ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> અગાશી માં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,

(૫) કિચન :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીંક ની સાથે <u>તથા</u> લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> આર.ઓ. પ્લાન્ટ માટેનો પોઈન્ટ <u>તથા</u> ચીમની માટેનો પોઈન્ટ,

(૬) બાથરૂમ :– લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> સેનેટરીવેર્સ– ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા <u>તથા</u> બાથરૂમ ફીટીંગ્સ– ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા તથા ગરમ પાણી માટે ગેસ ગીઝર,

(૭) ઈલેકટ્રીક :– કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ <u>તથા</u> મોડ્યુલર સ્વીચ <u>તથા</u> ટી.વી., કેબલ,એ.સી.વિગેરે પોઈન્ટ,

(૮) પ્લમ્બીંગ :– સી.પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ

(૯) વોશીંગ એરીયા :– સીલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા વોશીંગ મશીન માટેનો પોઈન્ટ,

(૧૦) એલીવેશન માં એક્રેલીક પેઈન્ટ,કોમન એરીયા માં પેઈન્ટ,અંદર ની દિવાલો માં પુટી ફીનીશ,

(૧૧) લાઈટ કનેકશન,ગેસ કનેકશન,ભુર્ગભ ગટર,એલીવેશન માં એલ.ઈ.ડી. લાઈટ ફીટીંગ સાથે,બોર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર,મેન્યુઅલ ડોર લીફટ,

તદ ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટ માં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....

-:: પ્રમોટર ::-

કરાર કરી સહી કરનાર

ઉપરોક્ત ફલેટ નો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી,વિચારી,સમજી,જીવકાયમ રાખી,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.અને તે અમોને તથા અમારા વાલી,વંશ,વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

અત્ર...મતુ અત્ર...શાખ

.... (૧)...

અક્ષર ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના અધીકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો
વતી કુમનભાઈ ચુનીલાલ લાઠિયા
(તે વેચનાર)

(૨)...