W

–:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના લોધીકા તાલુકાના **ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી ૧** ની જમીન એ. ૧૧–૦૩ ગુંઠાની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણની મંજુરીવાળી જમીન કે જે " વ્રજ ભુમી " તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૨૯–૧૩ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારતના **પહેલા માળ** ના આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૦–૨૩** તથા **" રેરા "** ના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.૪૯–૭૫** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.૨–૩૬** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.પ૨–૧૧** નો ઓનરશીપ ના ધોરણે કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

:–:

વેચાણ કિંમત રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અગીયાર લાખ પુરા.

:–:

રૂડા કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૭૪૬/૧૯/૭૫૫૧, તા.૨૭/૧૧/૨૦૧૯

:–:

રેરાના રજીસ્ટ્રેશન નં.............................. તા.....................

:–:

લખાવી લેનાર :–

શ્રી ....

હિન્દુ, ઉ.વ. ....., ધંધોઃ–......,

રહે. ....

:::: તે ફલેટ ખરીદનાર :::::

લખી આપનાર ::–

મે. રૂદ્રાક્ષ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તથા તેના ભાગીદારો

(૧) શ્રી રાકેશકુમાર વલ્લભભાઈ કપુરીયા, ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૧, વ્ય– વેપાર,

(૨) શ્રી પ્રકાશભાઈ નાનજીભાઈ કલોલા,ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૧, વ્ય– વેપાર,

(૩) શ્રી ભાવનાબેન પ્રકાશભાઈ કલોલા,ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૯, વ્ય– વેપાર/ઘરકામ,

(૪) શ્રી મહેન્દ્રકુમાર મનસુખભાઈ સાંગાણી,ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૧, વ્ય– વેપાર,

પેઢીનું સરનામુંઃ–૧૦૫, ગેલ કૃપા કોમ્પલેક્ષ, ઓમ નગર ચોક પાસે,

૪૦ ફુટ રોડ, રાજકોટ

ઉપરોકત ક્રમ નં.(....) ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના વહિવટ કર્તા ભાગીદાર

::::: તે ફલેટ વેચનાર :::::

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના લોધીકા તાલુકાના **ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી ૧** ની જમીન એ. ૧૧–૦૩ ગુંઠાની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણની મંજુરીવાળી જમીન કે જે " વ્રજ ભુમી " તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૦ પૈકી ઉતર તરફની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭–૧૩ અમો વેચાણ આપનારની ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી મનુભાઈ કરશનભાઈ ડોબરીયા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૭૮૦, તા. ૦૬/૦૬/૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે. પ્લોટ નં. ૨૦ પૈકી દક્ષિણ તરફની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૨–૦૦ અમો વેચાણ આપનારની ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી સંજયભાઈ ધીરજભાઈ અજુડીયા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૭૮૧, તા.૦૬/૦૬/૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યાર બાદ રાજકોટ શહેર વિકાસ સતામંડળ–રાજકોટ પાસે થી એકત્રીકરણ કમ બાંધકામ પરવાગી નં. રૂડા કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૭૪૬/૧૯/૭૫૫૧, તા.૨૭/૧૧/૨૦૧૯ થી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે મંજુર થયેલ એકત્રીકરણ કમ બાંધકામ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં. ૨૦ જમીન ચો.મી.આ. ૩૨૯–૧૩ માં બાંધકામ કરેલ છે જે બાંધકામ ઓમ વેચાણ આપનાર **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. આમ, ઉપરોકત **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારત માહેના તમામ ફલેટસ તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની સહીયારી તથા અવિભાજય સુવીધાઓ અમો વેચાણ આપનારની માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા, તબદીલ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) અમો વેચાણ આપનાર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છીએ. તે જમીન સબંધિત વેચનારના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહું **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક ઈમારત માં રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ ના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર કવર્ડ પાર્કિંગ, તથા પહેલા માળ થી પાંચ માળ સુથી લીવીંગ કમ ડાયનીંગ રૂમ, કીચન, એક બેડરૂમ, એક સ્ટડી રૂમ, ટોઈલેટ–બાથ, બાલ્કની ની એવા એક માળ પર એક ફલેટ તથા લીવીંગ, કીચન, બે સ્ટડી રૂમ એટચ્ડ ટોઈલેટ એવો એક માળે એક ફલેટ તથા લીવીંગ રૂમ, કીચન તથા સ્ટડી રૂમ એટેચ્ડ બાથરૂમ એવો એક માળ પર એક ફલેટ એમ મળી કુલ પંદર (૧૫) ફલેટસ તથા એક લીફટ નું બાંધકામ કરેલ છે. આમ **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક ઈમારત માં પંદર(૧૫) ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક ઈમારત માં કુલ પચાસ(૧૫) ફલેટસનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૩) વેચનારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(૪) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૫૯૨–૪૩ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકય એટલી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સિન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૨૯૧–૬૫ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ચો.મી. ૮૮૪–૦૮ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે. અને એલોટી એ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર ધકરેલ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ ઓધીનયમ અથવા તે હેઠળ નીયમો અથવા વિનીયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરાર ની જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવેશ. તથા કાયદા નીયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરાર ની અન્ય જોગવાઈ ઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો ખરીદનારને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહું ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૫) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે, તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અધિકૃત નકલો વિગેરે ખરીદનાર દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા ખરીદનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) વેચનારે રાજકોટ શહેર વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું ખરીદનાર દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) વેચનારે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવી આપવાનો રહેશે. જેની વેચાણ આપનાર કબુલત આપે છે.

(૮) ખરીદનારને **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારતના **પહેલા માળ** ના **ફલેટ નં. ફલેટ નં.૧૦૧** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૦–૨૩** તથા **" રેરા "** ના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.૪૯–૭૫** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.૨–૩૬** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.૫૨–૧૧** વાળો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ " એન " મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. જે તમો ખરીદનાર ને રૂા.૧૧,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અગીયાર લાખ પુરા માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.જેની સુથીની રકમ અમોને નીચેની વિગતેથી મળેલ છે.

સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ માહેની મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજકટ વાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં તમોને વેચાણ કરવા નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા ફલેટ ની સહીયારી સુવિધાનું વર્ણન આ સાથેના નિચેના પરિશિષ્ટ– "૩" માં દર્શાવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે વેચનાર ફલેટ વેચાણ કરવા તથા ખરીદનાર ઉપરોકત દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું 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 તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા વેચનાર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે ખરીદનાર કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં તમોને વેચાણ કરવા આપેલ ફલેટ નું વર્ણન તથા તેની ચર્તુઃસીમાં આપવામાં આવેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં

જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચ, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ ખરીદનાર પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો વેચનાર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદનાર તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા વેચનારે ચુકવી આપશે.

(૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ ની કિંમત સંપુર્ણ 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 કરવામાં આવે કે લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદનાર ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. વેચનાર બાહેંધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે ખરીદનાર પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે કે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે વેચનાર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદનારને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૩) વેચનારે આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે નીચે મુજબની સુથી ની રકમ ચુકવેલ છે.(કુલ કિંમતના ૧૦–૦૦ % થી ઓછી નહી)

રકમ રૂા...............

સદરહું બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી ચુકવી આપવાની રહેશે/ એલોટી સંમત થાય છે.

(૧) રૂા........................../–	અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૩૦–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
(૨) રૂા........................../–	અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૪૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને બીલ્ડીંગના પ્લીંથનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અથવા વિંગ કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
(૩) રૂા........................../–	અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૭૦–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજકને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બીલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ

અથવા વીંગ સામેલ છે કે જેમા સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.

(૪) રૂા............................/– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૭૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને સદર એપાર્ટમેન્ટ ની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૫) રૂા............................/– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૮૦–૦૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક ને સેનેટરી ફીટીંગ્સ દાદર લીફટના કુવા લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટ ના માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૬) રૂા............................/– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૮૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે બીલ્ડીંગના કે વિંગના બહારના પ્લબીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન , ટેરેશ વોટર પ્રફીંગ સાથે કે જેમા આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે .

(૭) રૂા............................/– અંકે રકમ રૂપિયા .... કુલ અવેજની રકમના ૯૫–૦૦% કરતા વધારે નહી કે લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલે. ફીટીંગ્સં, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતા વરણની ઈલે. ફીટીંગ્સં, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતા વરણની જગ્યા આગળની લોબી પ્લીંથ સુરક્ષા, પેવીંગ વીસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બીલ્ડીંગના વેચાણ કરાર માં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૮) રૂા............................/– બાકીની રકમ રૂપિયા .... એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

સદરહું આ કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા વેચનારે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેકશન દ્વારા કોઈપણ બેન્ક મારફતે (લાગુ પડે તે મુજબ) " રૂદ્રાક્ષ ડેવલોપર્સ " ભાગીદારી પેઢી ને ચુકવવાના રહેશે. પરંતુ જો ખરીદનાર ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ /મોડું કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. + ૨–૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. સદરહું કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદનાર રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે વેચનારને બાંધકામ

સબંધિત ચુકવવાના હોય તે વેચનાર કહે તે પ્રમાણે ખરીદનારે જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિં થાય.

(૪) વેચનાર દ્રારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની સહીયારી સુવીધા તથા અન્ય એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ, વેચનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૫) વેચનારે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે ખરીદનાર ને ફાળવવામાં આવેલ હોય. તે બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્રારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩–૦૦ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયાની વેચનાર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચનાર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો વેચનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. + ૨–૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તથા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારને વેચાણ કરવા નકકી કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

(૬) વેચનાર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદનાર દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કાર્યો બાદ ફલેટની સંપુર્ણ માલીકીનો રહેશે. તથા ફલેટ ને સંલગ્ન એવી પ્લાનમાં મંજુર થયેલ અવિભાજય અને સહીયારી સુવીધા અને વધારાની સહીયારી સુવીધા તથા આ પ્રોજેકટ હેઠળ ની સઘળી જમીન તમામ ખરીદનાર ની સયુંકત રીતે/તમામ ફલેટ હોલ્ડરોની માલીકીની રહેશે. સદરહું સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કવર્ડ પાર્કીગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. જેથી ખરીદનાર અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક ખરીદનાર નો અવિભાજય છે. તે વિભાજીત કે અલગ થઈ સકશે નહી. સદરહું વેચનાર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસીએશનની/મંડળીની વેચનાર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે ખરીદનાર ને મોકલવામાં આવે કે રૂબરૂ આપવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને વેચનારને પરત કરવાના રહેશે. જેથી વેચનાર તે અરજી વિગેરે ખરીદનારના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી

બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો ખરીદનાર તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧૦) વેચનાર તેમજ ખરીદનાર માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. વેચનાર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) ખરીદનારને ફલેટનો તેમજ ખરીદનારના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે ખરીદનાર પણ બાકી રહેતી અવેજની રકમ તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ચુકવી આપશે.

(૧૧) વેચનાર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટ ના મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન પ્રોજેકટનું બાંધકામ તેમા વાપરવામાં આવેલ માલ મટીરીયલ તથા વર્કમેનશિપ તથા સહીયારી સુવીધા વિગેરે વિગતો ખરીદનાર એ જોયેલ છે. જેમાં ખરીદનાર ને કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર નથી જે ખરીદનાર કબુલ કરે છે.

(૧૨) <u>કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :</u>

(એ) સદરહું વેચાણ આપનાર કબુલ કરે છે કે ખરીદનાર દ્વારા બાકી રહેતી અવેજની રકમ પુર્ણ થયે તથા સહીયારી સુવીધાને કાર્યરત રાખવા માટે મેઈન્ટેનન્સની રકમ/મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ભરપાઈ કર્યે ખરીદનાર ના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. તથા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ખરીદનાર ને ઉપરોકત વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ નો કબજો સોંપવામાં આવશે.

(બી) સદરહું વેચનાર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૨ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનાર ને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો વેચનાર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. + ૨–૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ખરીદનાર પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર. + ૨–૦૦ % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન માં મોડુ થાય તેમ હોય તો ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે તો વેચનાર ને કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(સી) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવેલ હોય, આ કરારની શરતો મુજબ વેચનાર એ ૩–મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને

૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને વેચનાર ખરીદનારને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

(ડી) વેચાનારના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં સતત–૩ વખત ડીફોલ્ટ થશે તો વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ ખરીદનાર દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, વેચનાર ખરીદનારની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ખરીદનારને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા વેચનાર ખરીદનારને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો ખરીદનાર વેચનાર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો વેચનાર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તથા કમ્ફર્મ થાય છે કે વેચનાર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા વેચનાર તે (રદ થયાની) તારીખથી–૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ ખરીદનારને પરત કરશે. ખરીદનારે ચુકવેલ રકમ પરત કર્યા બાદ, ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તેનો વેચનાર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિં અને વેચનાર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(ઈ) કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે વેચનારને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ, ખરીદનાર કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે વેચનારની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે ખરીદનાર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો વેચનાર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ એડવાન્સ આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. એડવાન્સ આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ વેચનાર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૧૩) <u>ખરીદનારની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(એ) વેચનાર તરફ થી ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત કે મૌખીક જાણ થયાથી ખરીદનાર જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને ખરીદનાર–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને વેચનાર ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં ખરીદનાર કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે

ખરીદનાર–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ખરીદનાર ની શીરે રહેશે.

(બી) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવેલ હોય, ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ વેચનાર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત ખરીદનારના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૧૪) વેચનાર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી આપવામાં આવે છે કે :–

(એ) વેચનાર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ વેચનાર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) વેચનારે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં વેચનાર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) વેચનારને 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 ખરીદનારના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

(એચ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે વેચનાર આ ફલેટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો ખરીદનારને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો ખરીદનારના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(આઈ) ખરીદનારના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે.

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

(કે) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) વેચનારને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૫) ખરીદનાર/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે વેચનાર સાથે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) ખરીદનાર પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. ખરીદનારની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે ખરીદનાર જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો ગટર, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. ખરીદનાર વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

(જી) એપાર્ટમેન્ટને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત ખરીદનારના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, વેચનાર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા ફ્લેટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

(આઈ) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ તથા આખા પ્રોજેકટ કે તેના નીતિનીયમો કે આપવામાં આવતી સહિયારી સુવીધા તથા સાટાખત ની ફોરમેટ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ ની ફોરમેટ માં સુધારો વધારો થાય તો તેમા તમો ખરીદનારને મંજુર છે. કે " રેરા " ના નીતીનીયમો મુજબ જો સહીયારી સુવીધા માં કે અન્ય સુવીધામાં વધ–ઘટ કરવાના થાય કે નીયમો મુજબ બાંધકામ પ્લાન રીવાઈઝ કરવામાં આવે તો તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં પણ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. સદરહું " રેરા " અંગેના નીયમો તથા ફરજોની ખરીદનારને જાણકારી આપીને આ કરાર કરી તેની નોંધણી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૬) <u>એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનાર ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, ખરીદનાર માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર, આથી વેચાણ આપનાર ને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી ખરીદનાર દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા વેચનારને અધિકૃત કરે છે. ખરીદનાર તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજની તારીખ ના દસ દીવસ પહેલા ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર ખરીદનાર સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૭) <u>ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, સદરહું ખરીદનારને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવયો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, ફ્લેટ ની અંદર બાંધકામ ના વર્કમેનશીપ ની ખામી સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાયમાં તમો ખરીદનાર એ બાંધકામમાં કે અન્ય કોઈ રીતે ફેરફાર ન કર્યો હોય તો કોઈ ખામી હોય, જયારે સકય હોય ત્યારે આવી ખામી ઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે.તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા, અને સેવાની જોગવાઈઓ માં કોઈ ખામી કે જે અમો

વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહીશુ નહી.

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

ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા ખરીદનારની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૯) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–

વેચનાર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ ખરીદનારને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કવર્ડ પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ ખરીદનાર તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૨૦) પાર્કીગ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–

" તથ્ય વિલા " ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં ખરીદનારને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ ખરીદનાર દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૨૧) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–

ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહિં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. ખરીદનાર ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન 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 ખરીદનાર સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૨૨) વેચનાર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::–

વેચનાર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે ખરીદનારનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૨૩) સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

વેચનાર ખરીદનારને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. વેચનાર અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું છે.

(૨૪) સંપુર્ણ કરાર ::–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત 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 એપાર્ટમેન્ટની બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૫) આ કરારની જોગવાઈઓ ખરીદનાર તથા ઉતરોતર ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત ::–

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

(૨૬) નોટીસ/સૂચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ ખરીદનાર તથા વેચનારને તેમના દર્શાવેલ સરનામે કરવાની રહેશે. આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો ખરીદનાર તથા દર્શાવેલ સરનામે કરેલ પત્ર વ્યવહાર આખરી ગણાશે.

(૨૭) સંયુકત ખરીદનાર

જે કિસ્સા માં જોઈન્ટ ખરીદનાર હોય તેવા કિસ્સામાં વેચનાર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા ખરીદનારને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ ખરીદનારને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ

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

(૨૯) વિવાદનો ઉકેલ

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 એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) શાસન વ્યવસ્થા

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે.

–:: પરિશિષ્ટ – ૧ ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના લોધીકા તાલુકાના **ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી ૧** ની જમીન એ. ૧૧–૦૩ ગુંઠાની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેડવાણની મંજુરીવાળી જમીન કે જે " વ્રજ ભુમી " તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૨૯–૧૩ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારત, જે સમગ્ર ઈમારતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :– લાગુ પ્લોટ નં. ૨૧ આવેલ છે.
દક્ષિણ :– લાગુ પ્લોટ નં. ૧૯ આવેલ છે.
પુર્વ :– ૯–૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમ :– લાગુ ગર્વમેન્ટ વેસ્ટ લેન્ડ આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ– ૨ ::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં જણાવેલ **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારતના **ફલેટ નં.૧૦૧** જેના **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૬૦–૨૩** તથા **" રેરા "** ના નિયમ મુજબ **કારપેટ એરીયા ચો.મી.૪૯–૭૫** તથા તેને લાગુ **બાલ્કની ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.૨–૩૬** મળી **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.૫૨–૧૧** જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	::–	ફલેટ નં. ૧૦૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે	::–	માર્જીન બાદ અન્ય ની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.
પુર્વે	::–	પેસેજ તથા લીફટ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	::–	ફલેટ નં. ૧૦૩ આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ– ૩ ::–

ઉપરોકત " પરિશિષ્ટ– ૧ " માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે **" તથ્ય વિલા "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારતની વિગતવારની સગવડતા નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, કવર્ડ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા એક લીફટ, લીફટરૂમ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સબ–મર્સીબલ પંપ, તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફલેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ફલેટ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ ફલેટનો કબજા રહીત સાટાખત કરાર અમો અમારી રાજી ખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, વીચારી, સમજીને લખી આપવામાં આવે છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી વારસોને કબુલ મંજુર તથા સહી છે.

સ્થળ :– રાજકોટ.

તારીખ :–..................

અત્ર::મતુ   અત્ર::શાખ

....   (૧)...

શ્રી............................ તે

મે. રૂદ્રાક્ષ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી ના

વહીવટ કર્તા ભાગીદાર   (૨)..