:: વેચાણ કરાર (કબજા વગર) ::

રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટ નાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ રૈયા નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૮૫/૧ પૈકીની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનમાં આવેલ **સંતોષ પાર્ક–૧** ના નામથી ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૨ (રૈયા) ઓ.પી. નં.૫૯, એફ. પી નં.૫૯/૧ ના સીંગલ યુનીટ–૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૮૬–૦૦ ઉપર આવેલ **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય + રહેણાંક હેતુ વાળા વિંગ–એ માં આવેલ ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.૧૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૪૫–૮૨, વોશ એરીયા ચો.મી.આ.૧–૯૧, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯, જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૫૧–૭૭, વોશ એરીયા, ચો.મી.૨–૧૨, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯ ના બાંધકામવાળો ફલેટ નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

સદરહું પ્રોજેકટ સરકારશ્રી ના રેરા ના નિયમાનુસાર રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેના રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં...........................

રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૪૨ તા.૫/૮/૨૦૨૨

વેચાણ કિંમત રૂ................................./–અંકે રૂપીયા .... પુરા.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર ::–

શ્રી ...., હિન્દુ, ઉ.વ. ...., ધંધો :– ...., રહે. ઠે. ....

– :: તે ફલેટ ખરીદનાર :: –

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર ::–</u>

JMJ BROOKLAND INFRACON ના નામથી તા.૧૨/૩/૨૦૨૨ થી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો, (પેઢીના પાન નં.AASFJ 0633 J)

(૧) શ્રી મિતુલ ગિરીશકુમાર રાઠી, હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૩, ધંધો :– વેપાર,
રહે ઠે. નેમિનાથ સોસાયટી, માન સરોવર રોડ, પાલનપુર, બનાસકાંઠા. ૩૮૫૦૦૧

(૨) શ્રી મયુરધ્વજસિંહ મહેન્દ્રસિંહ જાડેજા, હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૪, ધંધો :– વેપાર,
રહે ઠે. "રાધે ક્રિષ્ના" નવયુગ સોસાયટી, રામેશ્વર ચોક પાસે, એરપોર્ટ રોડ, રાજકોટ. ૩૬૦૦૦૧

(૩) શ્રીમતિ અર્ચનાદેવી ઝાલા, હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૬, ધંધો :– વેપાર,
રહે ઠે. ૧૨–બી શ્રી કોલોની, પશુપતીનાથ મંદિર વાળી શેરી, પંચવટી સોસાયટી પાછળ, રાજકોટ. ૩૬૦૦૦૪

(૪) શ્રી વિજયકુમાર નાનુભાઈ દેશાણી, હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૦, ધંધો :– વેપાર,
રહે ઠે. એએ–૬, આલાપ હેરીટેઝ, સત્યસાંઈ હાર્ટ હોસ્પિટલ રોડ, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ. ૩૬૦૦૦૫

(૫) શ્રી જનીશકુમાર નવીનચંદ્ર અજમેરા, હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૦, ધંધો :– વેપાર,
રહે ઠે. ડી/૧૭, ઈન્દ્રપ્રસ્થ એપાર્ટમેન્ટ, અંબીકા પાર્ક પાસે, રૈયા રોડ, રાજકોટ. ૦૧
પેઢીનું સરનામુ :– ૩૦૨, સિલ્વર કોઈન કોમ્પલેક્ષ, ક્રિષ્ટલ મોલની સામે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

(તે ક્રમ નં...... શ્રી .... ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારો વતી અધીકૃત વહીવટ કર્તા દરજ્જે.)

<u>– :: તે વેચનાર :: –</u>

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "પ્રમોટર" અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફલેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ. :–

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટ નાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ રૈયા નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૮૫/૧ પૈકીની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનમાં આવેલ **સંતોષ પાર્ક–૧** ના નામથી ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૨ (રૈયા) ઓ.પી. નં.૫૯, એફ. પી નં.૫૯/૧ ના સીંગલ યુનીટ–૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૮૬–૦૦ JMJ BROOKLAND INFRACON ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી એ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૯૬૦૨ તા.૧/૧૧/૨૦૨૨ થી રામજીભાઈ વશરામભાઈ સખીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જેની ગામ નમુનો નં.૨ માં અનુક્રમ નં.૩૫/૩ થી નોધ આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટર ની સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહું મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–એ માં આપેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૪૨ તા.૫/૮/૨૦૨૨ થી પરવાનગી મેળવી, બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. અને તે મુજબ તેના ઉપર બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહું જમીન માં બાંધકામમાં બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, તથા વિંગ–એ તથા બી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોરમાં દરેક માળ ે ચાર–ચાર ફલેટ નું બાંધકામ કરેલ છે. આ પરીયોજના ને અમોએ **SAPPHIRE SQUARE** નામ આપેલ છે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૪૨ તા.૫/૮/૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવેલ છે. તેમજ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો.એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાંધકામ પરવાનગી થી મંજુરી આપી છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન માં **"રેરા"** કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અન અધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી નં.. થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–(૧)માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક **શ્રી દિપક નથવાણી (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી વરૂણભાઈ સુચક** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર વાણીજીય તથા રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટર ના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. **<u>તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>**

(જ) 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 મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. **<u>તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>** ખરીદ થનારા થતા એલોટી દ્વારા ફલેટોના પ્લાન માં નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–(૨)માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય + રહેણાંક હેતુ વાળા વિંગ–એ માં આવેલ ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.૧૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૪૫–૮૨, વોશ એરીયા ચો.મી.આ.૧–૯૧, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯, જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૫૧–૭૭, વોશ એરીયા, ચો.મી.૨–૧૨, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯ ના બાંધકામવાળ ો ફલેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય + રહેણાંક હેતુ વાળા વિંગ–એ માં આવેલ ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.૧૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૪૫–૮૨, વોશ એરીયા ચો.મી.આ.૧–૯૧, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯, જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૫૧–૭૭, વોશ એરીયા, ચો.મી.૨–૧૨, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯ ના બાંધકામવાળો ફલેટ તે સાથે સહીયારૂ કવર્ડ પાર્કીગ/કોમન પાર્કીગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. એનેક્ષર–"૩" માં આ બિલ્ડીગ ના ફલોર પ્લાનનું સંપુર્ણ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્યનું ક્ષેત્રફળ છે તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૬) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારી ની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કીંગના સહીયારા હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં 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 પ્રમાણે ની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો ::–

૧:૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત બિલ્ડીગનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં ફલેટના ફલોર પ્લાનનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ'–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું આપેલ છે. ફલેટની કિંમત ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (દુકાન સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન (સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટ માં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ ફલેટ/દુકાનમાં આવેલ વિજળી જોડાણ પ્રમોટર્સ (બિલ્ડર) ડીપોઝીટ ભરી પોતાના ખર્ચે મેળવી આપશે, પરંતુ તે વિજ જોડાણ એલોટીએ પોતે પોતાના ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લીવાનું રહેશે. પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં પાણી જોડાણ પોત પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે. અને જો પ્રમોટરએ પાણી જોડાણ પોતાના ખર્ચે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય, તો એલોટી તે તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧:૨ કારપેટ એરીયા આધારીત **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય + રહેણાંક હેતુ વાળા વિંગ–એ માં આવેલ ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.૧૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૪૫–૮૨, વોશ એરીયા ચો.મી.આ.૧–૯૧, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯, જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૫૧–૭૭, વોશ એરીયા, ચો.મી.૨–૧૨, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯ ના બાંધકામવાળો ફલેટ જેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા...................../–અંકે રૂપીયા .... પુરા થાય છે. જે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે. અને સદરહું દુકાન સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કવર્ડ પાર્કીંગ/કોમન પાર્કીંગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટી એ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧:૩. સંપુર્ણ કિમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ, અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧:૪ **(ક)એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખેતી રૂા................../–અંકે રૂપીયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી)........................... ના ચેક નં.............. તા............... થી અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર પાસેથી મળેલ છે. જે મળી ગયાની આથી અમો પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.**

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

આ ફાળવણી જમીન અને બાંધકામ ખર્ચની રકમની ચુકવણી નીચે જણાવેલી તારીએ અમો માંગીએ તે ચુકવવા પાત્ર તારીખે કરવાની શરતે કરેલ છે.

૧: પ્રથમ હપ્તો ૩૦ % રકમ સાટાખત કર્યા બાદ બાકી રહેતી રકમના ચુકવવાનો રહેશે.

૨: બીજો હપ્તો ૪૫ % સુધી બાકીની રકમમાંથી જે જગ્યાએ બિલ્ડીગ આવેલ છે ત્યાં બિલ્ડીગ અથવા વિંગનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ થયેથી ચુકવવાનો રહેશે.

૩: ત્રીજો હપ્તો ૭૦ % સુધી બાકીની રકમમાંથી જે જગ્યાએ બિલ્ડીગ આવેલ છે. ત્યાં બિલ્ડીગ અથવા વિંગનુ સ્લેબ, પોડીયમઅને સ્ટીલ્થ સુધીનું બાંધકામ થયેથી ચુકવવાનો રહેશે.

૪: ચોથો હપ્તો ૭૫ % સુધી બાકી ની રકમમાંથી જે જગ્યાએ બિલ્ડીગ આવેલ છે ત્યાં બિલ્ડીગ અથવા વિંગમાં અંદરની દિવાલોમાં પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા, બારીઓ સુધીનું બાંધકામ થયે થી ચુકવવાનો રહેશે.

૫: પાંચમો હપ્તો ૮૦ % સુધી બાકીની રકમમાંથી જે જગ્યાએ બિલ્ડીગ આવેલ છે ત્યાં બિલ્ડીગ અથવા વિંગમાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને પગથીયા, દાદરા, લીફટની દિવાલ અને ફલોર લેવલ સુધી લોબીનું બાંધકામ થયેથી ચુકવવાનો રહેશે.

૬: છઠો હપ્તો ૮૫ % સુધી બાકીની રકમમાંથી જે જગ્યાએ બિલ્ડીગ આવેલ છે ત્યાં બિલ્ડીગ અથવા વિંગમાં બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેસન, છતનું વોટરપ્રુફ સુધીનું બાંધકામ થયેથી ચુકવવાનો રહેશે.

૭: સાતમો હપ્તો ૯૫ % સુધી બાકીની રકમમાંથી જે જગ્યાએ બિલ્ડીગ આવેલ છે ત્યાં બિલ્ડીગ અથવા વિંગમાં લીફટ, પાણીના પમ્પ, ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મેકેનીક અને વાતાવરણ માં જરૂરી હોયી તેવી લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન તમામ જરૂરી સાટાખતમાં નકકી કરવામાં આવેલ કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાનો રહેશે.

૮: આઠમો હપ્તો બાકીની રકમ ફાળવણીદારને કબજાની સોંપણી થયેથી અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ તારીખથી ચુકવવાનો રહેશે.

<u>MODE OF PAYMENT ::- ચુકવણીની પધ્ધતી ::–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે **"રેરા"** ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) JMJ BROOKLAND INFRACON ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક જે તે સમયના ૦૯ % વ્યાજના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧:૪ (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો ફલેટ/દુકાનની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિં થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી 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 ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–"૨"

૧.૬ બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધીકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગર પાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરાર ના ખંડ નંબર–(૧/૪)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) <u>પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

(એ) ફલેટની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કીગ તે સહિત (દુકાન) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાનનો કબજો 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, મિલકતની 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 કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) **ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT** પ્રમોટરને કરવામાં 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 નહિં.

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

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને દુકાનનો 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 પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બિલ્ડીગનુ બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીન સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો FSI ૨૪૯૪–૮૦ ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમય માં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સિેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૩૭૪૨–૨૦ ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૭૪૧–૫૫ નો FSI જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચીત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧)જો પ્રયોજક (PROMOTER) સમય મર્યાદા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવાનો જ છે પરંતુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee)ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (PROMOTER) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવામનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્રારા 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 થયેલ ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૦૯ ટકા ના દરે વાર્ષીક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્રારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-**

ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧)**SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID SHOP/FLAT :-**

પ્રમોટર સમગ્ર પોજેકટનું બાંધકામ તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલ રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી થી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, મટીરીયલ્સની અછત અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force majeure) 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 (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ, પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટ નો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીંગોનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ નું પ્રમાણપત્ર આવે તો પહેલા કબજો સભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટર ને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકાશે.

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

(૫.૪) **CANCELATION BY ALLOTEE :-**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

(૬) <u>**FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (SHOP) :-**</u>

<u>એલોટીની ફલેટ નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખ થી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર મેઈન્ટેનન્સની જે રકમ નકકી કરે તેરકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા એકી સાથે વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **<u>POSSESSION BY THE ALLOTEE :-</u>**

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, તથા એલોટીને ફલેટ નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની તમામ જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) **<u>REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER :-</u>**

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) હશે તો તે પાકો વેચાણ રજીસ્ટર્ડ કરતા પહેલા અમો પ્રમોટર્સ એ બોજો ભરપાઈ કરી, સદરહું મિલ્કત સંપુર્ણ બોજા મુકત કરી આપવાની છે.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ 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 પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ,/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું 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 પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં 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 સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) 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) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે પ્રયોજક સાથે કરાર કરે છે કે,

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

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

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

(ડી) ફલેટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી ફલેટ પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટ ની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી 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 ફલેટ માં 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 (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

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

(એફ) એલોટી 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) ફલેટને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા દુકાન પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) **<u>CONVEYANCE OF THE SAID SHOP :-</u>**

<u>ફલેટ ના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (**Conveyance)** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ) મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (**Conveyance deed)** કરવાની કાર્યવાહી જયાં 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 તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) **(DEFECTI LIABILITY)**

ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (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 એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE SHOP FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે ફલેટ માં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–

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

(૧૩) <u>USAGE OF PARKING & SERVICE AREA :-</u>

<u>પાર્કીંગ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–</u>

વ્રજ અક્ષર ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટસ માં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી, સબ સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા, સહિત ટ્રાન્સફરમર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ સામક પંપ, સાધનો વિગેરે.. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE SHOP</u>

<u>ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–</u>

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (દુકાન/ફલેટમાં) વધારો કરી શકશે નહિં. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં 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) <u>COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE</u>

<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત ::–</u>

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

(૧૬) <u>PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE</u>

<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::–</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે 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 આથી ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-</u>

<u>સબંધીત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન ::–</u>

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 નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) <u>BINDING EFFECT :-</u>

<u>બંધનકારક અસર ::–</u>

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીના બુકીંગ ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **<u>ENTRE AGREEMENT :-</u>**

<u>સંપુર્ણ કરાર ::–</u>

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 ફલેટ કે બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) <u>RIGHT TO AMEND :-</u>

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

(૨૧) <u>PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUB-SEQUENT ALLOTEES :-</u>

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::–</u>

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજુતી કરવામાં 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 એલોટી (ખરીદનાર) ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>SEVERABILITY :-</u>

<u>અલગતા બાબત ::–</u>

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 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) <u>METHOD OF CALCUTATION OF PROPORTIONATE SHARE WHER-EVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-</u>

<u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી ::–</u>

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) <u>FURTHER ASSURANCE :-</u>

<u>વધારાની ખાત્રી ::–</u>

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 દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) <u>PLACE OF EXECUTION :-</u>

<u>સહી કરવાનું સ્થળ ::–</u>

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા 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) <u>નોંધણી ::–</u>

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 ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES / સૂચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :– ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– ૩૦૨, સિલ્વર કોઈન કોમ્પલેક્ષ, ક્રિષ્ટલ મોલની સામે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

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

(૨૮) JOIN ALLOTTES / સંયુકત એલોટી :-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની સામાન્યતા 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.

(૩૧) GOVERNING LAW / 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 પોતાની 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.

(૩૨) પ્રયોજકે સદર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કે જેમાં સ્ટીલ્ટ, આર.સી.સી. (ફ્રેમ સ્ટ્રકચર) પોડીયમ અને બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ ઉપરના માળો પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પ્લાન, ડીઝાઈન અને વિશિષ્ટતા કે જે સંબંધીત સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા સમય સમયે મંજુર કરવામાં આવ્યા

હોય તે મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, જોકે પ્રયોજકે લેખીતમાં એલોટીની અગાઉથી મંજુરી ફેરફાર અને સુધારા કે જે એલોટીના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ને વીપરીત અસર કરે સિવાય કે કોઈ ફેરફાર અથવા વધારો કોઈ સરકારી સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય એનું કાયદામાં થયેલ ફેરફાર ને લીધે જરૂરી હોય,

૧. એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) પાસેથી ખરીદવા સહમત થાય છે અને પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને વેચાણ આપવા સહમત થાય છે કે **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય + રહેણાંક હેતુ વાળા વિંગ–એ માં આવેલ ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.૧૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૪૫–૮૨, વોશ એરીયા ચો.મી.આ.૧–૯૧, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯, જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૫૧–૭૭, વોશ એરીયા, ચો.મી.૨–૧૨, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯ ના બાંધકામ વાળો ફલેટ આવેલ છે જેની ઉઘડી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા..................../–અંકે રૂપીયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવે છે. જેના અવેજ પેટે રૂા......................../–અંકે રૂપીયા .... પુરા નીચેની વિગતે અરસ–પરસ સમજુતી થી મળેલ છે. જે સપ્રમાણ કિંમત કોમન વિસ્તારની અને સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસ ને સંલગ્ન છે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે. (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ની કિંમત જેમાં સપ્રમાણ કોમન વિસ્તાર અને સવલતોની કિંમત અને પાર્કીંગની જગ્યાને અલગથી દર્શાવવાની રહેશે.)

આ મિલ્કતનું કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવી ગયા બાદ મિલ્કતની એફ.એસ.આઈ. વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ટેરેસના હકકો અંગે અમો બિલ્ડર કલેઈમ નહી કરીએ આવા તમામ હકકો મિલ્કતના ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી ના રહેશે.

(૩૩) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :–
એલોટી ની દુકાન/ફલેટ નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(એ) દુકાન/ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫–દિવસ માં દુકાન/ફલેટ નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫–દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જયારે દુકાન/ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે. તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયે થી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચ પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

The promoter shall confirm the final carpet area that has brrn allotted to the allottee after theconstruction of the building is complete and the occupancy certificate is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any carpet area,subject to a variation cap of three percent. the total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the promoter. if there is any reduction in the carpet area withim the defined limit then promoter shall refund the excess money paid by aloottee withem forty-five days with annual interest at the rate of -----%, from the date when such an excess amount was paid by the aloottee. if there any increase in the carpet area alootted to aloottee, the promoter shall demand additional amount from the allottee as per the next milestone of the payment plan. all these monetary adjustments dhall be mase at the same rate per suqre meter as agreed in clause 1(a) of this agreement.

(૩૪) CLAUSE ON INTEREST ON DELAYED PAYMENT :–

ઉપરોકત જણાવેલ સમય મર્યાદા માં મજકુર મિલ્કતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૯.૫૦ % ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારાનો રહેશે અને વેચાણ લેનાર ઉપરોકત નકિક કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો પ્રમોટર મજકુર મિલ્કતનું એલોટીએ કરાવેલ બુકીંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે જે અંગેનો આખરી નિર્ણય પ્રમોટરે કરવાનો રહેશે. અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મિલ્કતની કુલ કિંમત ના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે. જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૩૫) **<u>DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :–</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સમંતીથી 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.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

(૧)——————————————
શ્રી

–: પ્રમોટર :–
(કરાર કરી સહી કરનાર)

——————————————
શ્રી .... તે
JMJ BROOKLAND INFRACON ના
નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા ભાગીદારી પેઢીના અધીકૃત વહીવટકર્તા દરજજે.
–:: વેચનાર ::–

સાક્ષીની સહી :–

(૧)નામ :– .... (૨)નામ :– ....

સરનામુ :– .... સરનામુ :– ....

–:: પરિશિષ્ટ – "૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) ::–

રાજકોટ જીલ્લાના તાલુકા રાજકોટ નાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ રૈયા નાં રેવન્યુ સર્વે નં.૧૮૫/૧ પૈકીની બીન ખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનમાં આવેલ **સંતોષ પાર્ક–૧** ના નામથી ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૨ (રૈયા) ઓ.પી. નં.૫૯, એફ. પી નં.૫૯/૧ ના સીંગલ યુનીટ–૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૮૬–૦૦ ઉપર આવેલ **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય + રહેણાંક હેતુ માટેના વિંગ–એ તથા વિંગ–બી ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત આવેલ છે. જેનું બાંધકામ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ આવેલ છે. આ સમગ્ર ઈમારત વાળી જમીનની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ૬૦/એ (સ્કુલ) માટેની જમીન આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૫૨–૫૧ છે.
દક્ષિણે :– ૯–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૫૧–૮૯ ગોળાઈ સહિત છે.
પુર્વે :– ૧૨–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૭–૧૫ ગોળાઈ સહિત છે.
પશ્ચિમે :– એફ.પી. નં.૪૯/૧ ની મિલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપમીટર ૨૬–૨૭ છે.

–:: પરિશિષ્ટ – "૨" (ફલેટનું વર્ણન) ::–

સદરહું **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય + રહેણાંક હેતુ વાળા વિંગ–એ માં આવેલ ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.૧૦૧ જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૪૫–૮૨, વોશ એરીયા ચો.મી.આ.૧–૯૧, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯, જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૫૧–૭૭, વોશ એરીયા, ચો.મી.૨–૧૨, ટેરેસ ચો.મી.૧૧–૦૯ ના બાંધકામવાળો ફલેટ આવેલ છે. જેનું બાંધકામ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ આવેલ છે. જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– માર્જીનની જગ્યા આવેલ છે.
દક્ષિણે :– ફલેટ નં.૧૦૨ આવેલ છે.
પુર્વે :– માર્જીનની જગ્યા આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– કોમન પેસેજ તથા સીડી આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ – "૩" (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન) ::–

સદરહું **SAPPHIRE SQUARE** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજીય + રહેણાંક બિલ્ડીંગ (પ્રોજેકટ) માં આવેલ દુકાન/ફલેટ માટેની સહિયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે.

સદરહું યોજનામાં આવેલ સેલેર પાર્કીંગ, તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ ફલેટ ધારકોનું કવર્ડ પાર્કીંગ, બીમ, કોલમ, પાણીની સુવીધા, તેમજ બિલ્ડીગના ઉપરના ભાગે આવેલ ટેરેસ/અગાસી, તથા બોર, વિગેરે તમામ યોજનાની અંદરના ભાગે આવેલ સુવીધાઓમાં દુકાન ધારકોનો કોઈ હકક રહેશે નહી તે સુવીધાઓ ફકત ફલેટ ધારકો પુરતી રહેશે. તેમજ ઉપરના ભાગે આવેલ ટેરેસ/અગાસીમાં બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક રહેશે નહી. તેનો ઉપયોગ ફકત ફલેટ ધારકોએ સહીયારી રીતે વાપરવા માટે કરવાનો રહેશે.

આ સાટાખત કરાર અમોએ વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર રાજીખુશી થી કરી આપેલ છે જે બદલ અમોએ સહી કરી આપેલ છે.

સ્થળ :– રાજકોટ.
તારીખ :– /૧૧/૨૦૨૨

અત્ર ::મતુ અત્ર ::શાખ

____

શ્રી .... તે
JMJ BROOKLAND INFRACON ના
નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા ભાગીદારી પેઢીના અધીકૃત વહીવટકર્તા
દરજજે.)
– :: તે વેચનાર ::–

૧...

૨...