–:: વેચાણ કરાર(કબજા વગર) :: –

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ રાજકોટ તાલુકાના ગામ **માધાપર** ના રેવન્યુ સર્વે નં.**૪૧** પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૮ થી ૧૭ એમ દસ પ્લોટની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૦૨૪–૫૫ ઉપર આવેલ ""**મુન ડીલાઈટ**"" માં આવેલ ફલેટોની યોજના માંહેથી "વીંગ–A" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નં........ નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર:–</u>

શ્રી.................................,

હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, ધંધો:– ....,

ઠે.......................................

.... ::: તે ફલેટ ખરીદનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર **"એલોટી"** તરીકે કરવામાં આવ્યોછે) (તે શબ્દ પ્રયોગ **(Expression)** માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર:–</u>

શ્રી અતુલભાઈ અમૃતલાલ મહેતા,

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધો:– વેપાર,

ઠે.""મહાવીર"", ૧૩–જુનુ જાગનાથ, રાજકોટ. ::: તે ફલેટ વેચનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **(Promoter)** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ **(Expression)** માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને 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 :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ રાજકોટ તાલુકાના ગામ **માધાપર** ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૧ પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૮ થી **૧૧** એમ **ચાર** પ્લોટની કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ.૩૮૨–૧૯ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટર જોગ **શ્રીમતી નીતાબેન નરેન્દ્રભાઈ મહેતાએ** કરી આપેલ

બક્ષીસ દસ્તાવેજ અ.નં.**૫૧૦૧ તા.૧–૯–૨૦૧૭** થી મળેલ છે તથા પ્લોટ નં.**૧૨, ૧૩** તથા **૧૪** એમ **ત્રણ** પ્લોટની કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ.૩૨૧–૧૮ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટર જોગ **શ્રીમતી અલ્પાબેન દિલીપભાઈ મહેતાએ** કરી આપેલ બક્ષીસ દસ્તાવેજ અ.નં.**૫૧૦૦ તા.૧–૯–૨૦૧૭** થી મળેલ છે તથા પ્લોટ નં.**૧૫, ૧૬** તથા **૧૭** એમ **ત્રણ** પ્લોટની કુલ મળી જમીન ચો.મી.આ.૩૨૧–૧૮ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટર જોગ **શ્રીમતી દિપીકાબેન અતુલભાઈ મહેતાએ** કરી આપેલ બક્ષીસ દસ્તાવેજ અ.નં.**૫૧૦૨ તા.૧–૯–૨૦૧૭** થી મળેલ છે. આમ, ત્યારથી સદરહું પ્રોજેકટવાળી મીલ્કત વિકાસકર્તા/પ્રમોટરના સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી.સદરહું મીલ્કતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેટકનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે મીલ્કત સબંધીત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહું મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ **"વીંગ–A"** બિલ્ડીંગમાં **ફર્સ્ટ** ફલોરથી **ફીફથ** ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર **બે–બે** ફલેટ મળી કુલ **દસ** ફલેટોનું તથા **"વીંગ–B"** બિલ્ડીગમાં **ફર્સ્ટ** ફલોરથી **ફીફથ** ફલોર સુધી દરેક ફલોર ઉપર **બે–બે** ફલેટ મળી કુલ **દસ** ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **""મુન ડીલાઈટ""** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરીમાંથી બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી નં.**રૂડા/ટેક/ડેવ/માધાપર/૬૫૧/ ૧૭/૨૭૧ તા.૧૨–૧–૨૦૧૮** થી મેળવેલ છે તેમજ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાંધકામ પરવાનગીથી મંજુરી આપી છે, તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં **"રેરા"** કાયદા મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધીકૃત ફેરફાર નહી કરે.

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

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ **ચેતનભાઈ પંચોલી(કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. અશ્વીન લોઢીયા** 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 પ્રોજેકટવાળી જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા(ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા પ્રોપર્ટીકાર્ડના ઉત્તારાની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધીકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધીકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરી દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધીકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.** ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)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 અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી ""**મુન ડીલાઈટ**"" માં આવેલ ફ્લેટોની યોજના માંહેથી "**વીંગ–A**" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.........જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ........વાળો ફ્લેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(ઠ) એલોટીને ""**મુન ડીલાઈટ**"" માં આવેલ ફ્લેટોની યોજના માંહેથી "**વીંગ–A**" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.........જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ................ વાળો ફ્લેટ તે સાથે સહીયારૂ કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "**રેરા**" કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફ્લેટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. એનેક્ષર–"૩" માં આ બિલ્ડીંગના ફ્લોર પ્લાનનું સંપુર્ણ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

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

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની 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 નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ(તે સાથે પાર્કિંગના સહીયારા હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું રેરા 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 બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: <u>શરતો</u> :–

: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. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું 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 વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન (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.

<u>પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરએ તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.</u>

:૧.૨: કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટના કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**............ ની કુલ કિંમત **રૂા**.................**અંકે રૂપીયા** .... પુરા થાય છે જે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે. સદરહું ફલેટ સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧.૩: સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટીએ ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ

(૧૯)**ENTIRE AGREEMENT :-**

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

(૨૦) **RIGHT TO AMEND:-**

સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સમંતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

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

આથી બંને 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 બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટી(ખરીદનાર)ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ 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 રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-**

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતીઃ–

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) **FURTHER ASSURANCE :-**

વધારાની ખાત્રી :–

બંને 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 હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫)**PALCE OF EXECUTION :-**

સહી કરવાનં સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધીકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :–** એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭)**NOTICES :- સુચનાઓ :–**

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :–

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :–

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

(૨૮) **JOINT 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 માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

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

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–: એલોટી :–

સહી કરી કરાર કરનાર. એલોટી(સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

×------------------

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ ....

સરનામું.......................

(૨) નામ ....

સરનામું.......................

–: પ્રમોટર :–

(કરાર કરી સહી કરનાર)

×------------------

(શ્રી અતુલભાઈ અમૃતલાલ મહેતા)

ફોટોગ્રાફ ચોટાડી ફોટા પર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ ....

સરનામું.......................

(૨) નામ ....

સરનામું.......................

–: પરિશિષ્ટ–''૧'' (મીલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ રાજકોટ તાલુકાના ગામ **માધાપર** ના રેવન્યુ સર્વે નં.**૪૧** પૈકીની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.**૮** થી **૧૭** એમ દસ પ્લોટની કુલ જમીન ચો.મી.આ. **૧૦૨૪–૫૫** ઉપર આવેલ ""**મુન ડીલાઈટ**"" માં આવેલ ફલેટોની યોજના કે જેમાં મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ **"વીંગ–A"** તથા **"વીંગ–B"** એમ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે જે પૈકી **"વીંગ–A"** બિલ્ડીંગમાં **પહેલા** માળથી **પાંચમા** માળ સુધી દરેક માળે બે–બે ફલેટ મળી કુલ દસ ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેમાં દરેક ફલોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

–:: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ::–

કોમન કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

–:: પહેલા માળ થી પાંચમા માળ સુધી દરેક માળે ::–

દરેક માળે લીવીંગ & ડાઈનીંગ, કીચન, વોશ, ત્રણ બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, ડ્રેસ, ડ્રેસીંગ રૂમ, પુજા, ફોયર તેવા દરેક માળે બે ફલેટો તથા કોમન સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

–:: ""વિંગ–એ"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા ::–

ઉતરે	:–	ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે.
દક્ષીણે	:–	ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ "વીંગ–B" આવેલ છે.
પુર્વે	:–	ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:–	ખુલ્લી જગ્યા ત્યારબાદ અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–''૨'' (ફલેટનો ફલોર પ્લાન/વર્ણન) :–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–''૧'' માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ ""**મુન ડીલાઈટ**"" માં આવેલ ફલેટોની યોજના માંહેથી **"વીંગ–A"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં ....માળે આવેલ ફલેટ નં........કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............છે. સદરહું ફલેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

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

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–''૧'' માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ ""મુન ડીલાઈટ"" માં આવેલ ફલેટોની યોજના માંહેથી **"વીંગ–A"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલી સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

૧. શેડયુલ–એ માં જણાવેલ મીલ્કતની જમીન.

૨. ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી, લીફટ તથા પેસેજ.

૩. અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક.

૪. ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપલાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.

૫. બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફિટીંગ તથા મીટર.

૬. પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોરવેલ તથા સબમર્શીબલ પંપ.

૭. સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.

૮. જનરેટર, સી. સી. ટી.વી. કેમેરા, સોલાર વોટર હીટર.

–: એનેક્ષર–''૧'' :–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–: એનેક્ષર–''૨''

સેનેટરી, ફીટીગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ

(Specification & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (**Standard**) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

:૧: આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

:૨: બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

:૩: દરવાજા :– પ્લેન ફલશ ડોર

:૪: બારી :– એલ્યુમીનીયમ બારી

:૫: ફલોરીંગ :– **Standard** કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

:૬: રસોડું :– સ્ટોન પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે

:૭: બાથરૂમ :– લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળી ટાઈલ્સ તથા સેનેટરીવેર્સ.

:૮: પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

:૯: ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

:૧૦: લીફટ :– સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

–: એનેક્ષર–"૩"

બીલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન

આ વેચાણ કરાર(કબજા વગર) અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, બીન કેફે, અકકલ હોશિંયારીથી તમારા જોગના આ વેચાણ કરારમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

રાજકોટ.

તા. –૧–૨૦૧૮

અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ અત્ર::::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

અતુલ મહેતા

_______________________ ૧..................................

(શ્રી અતુલભાઈ અમૃતલાલ મહેતા)

૨..................................