

વેચાણ કરાર
(કબજા રહિત)

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. — —૨૦૧૮ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામા આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર : શ્રી અજયભાઈ મનસુખલાલ કાયા તે
તે મે. માર્ટી ડેવલોપર્સ નામથી
લખી આપનાર ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદાર તથા
અધિકૃત વહીવટકર્તા
ઉ.વ. ૪૦, ધધો વેપાર — બાધકામ, રહેવાસી રાજકોટ,
ઠે. કોઠારીયા મેઈન રોડ, સ્વીમીંગપુલ શોપીંગ સેન્ટર સામે, રાજકોટ
પેઢોના (PAN NO.ADKFS6388Q)

જેનો હવેથી પ્રમોટર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ Expression મા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

તથા

બીજા પક્ષકાર :
તે
લખાવી લેનાર ઉ.વ. , ધધો , રે. રાજકોટ,
ઠે.

.

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામા આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ Expression મા તે સદર્ભમા અથવા અર્થથી વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબધક પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામા આવશે.

ક. રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના કોઠારીયા ગામે રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૬ પૈકી ૧ તથા ૮૬ પૈકી ૨ તથા ૮૬ પૈકી ૩ ની કુલ ખેતી જમીન હેક્ટર ૩-૨૯-૮૩ જમીન માલિક શ્રી બાબુભાઈ જેરામભાઈ ખુટ તથા શ્રી પ્રવિણભાઈ જેરામભાઈ ખુટ તથા શ્રી દલસુખભાઈ જેરામભાઈ ખુટ ની સયુક્ત માલીકોની આવેલ સદરહુ ખેડવાણ જમીન "ખેડવાણ જમીનનો બીન અવેજી હિસ્સેદારીનો દસ્તાવેજ" અનુક્રમ નં. ૩૨૬૨ તા. ૧૬-૦૮-૨૦૧૮ થી ઉપરોત્ત્ર ત્રણેય ખાતેદારો એ સયુક્ત હિસ્સેદારી કરેલ છે. ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન ઉપરોક્ત ત્રણેય ખાતેદારો એ સયુક્ત રીતે રાજકોટ મહાનગર પાલિકામા વર્ગીકરણ નં. ૧ તા. ૨૮/૦૪/૨૦૧૭ થી બનખેતી હેતુ માટે લેઆઉટ પ્લાન મજૂર કરાવી ત્યારબાદ કલેક્ટરશ્રી રાજકોટ ના હુકમ ક્રમાક એન.એ./લે.રે.કોક/૬૫/કેસ નં. ૧૮/૧૭-૧૮ તા. ૧૧-૦૭-૨૦૧૭ થી રહેણાકના હેતુમાટે બિનખેતી હેતુફેર થયેલ છે. ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત જમીન માલિકો શ્રી બાબુભાઈ જેરામભાઈ ખુટ તથા શ્રી પ્રવિણભાઈ જેરામભાઈ ખુટ તથા શ્રી દલસુખભાઈ જેરામભાઈ ખુટ એ સયુક્ત રીતે તેમના કુલમુખત્યાર દરજજે તથા જાતેથી શ્રી બાબુભાઈ જેરામભાઈ ખુટ એ શ્રી માડૂતી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદારો શ્રી અજયભાઈ મનસુલાલ કાયા તથા શ્રી મિલન દિલીપભાઈ હપાણી ને રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના કોઠારીયા ગામે રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૬ પૈકી ૧ તથા ૮૬ પૈકી ૨ તથા ૮૬ પૈકી ૩ ની કુલ ખેતી જમીન હેક્ટર ૩-૨૯-૮૩ પૈકી પ્રપોઝ ટી.પી. રોડ તથા રીઝર્વેશન મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી. ૧૧૫૪૪-૦૫ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી. ૨૧૪૩૮-૮૫ ના રહેણાકના હેતુમાટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ થી ૭ એમ મળી કુલ સાત પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી. ૧૦૫૮-૧૨ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૫૨૪ તા. ૨૮-૧૧-૨૦૧૮ થી વેચાણ આપેલ છે. અને તે રીતે શ્રી માડૂતી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદારો શ્રી અજયભાઈ મનસુલાલ કાયા તથા શ્રી મિલન દિલીપભાઈ હપાણી સદરહુ બિનખેતી જમીનના સપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે. જેની ગામ નમુના નં. ૨ મા નોંધ અનુક્રમ નં. ૧૪૮૪૬ મજૂર તા. ૨૮-૧૧-૨૦૧૭ થી થઈ છે જેન વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" મા આપેલ છે.

ખ. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ નુ બાધકામ કરવા માટે સપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સબધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હક હિત સબધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીઆત સપૂર્ણ રીતે પૂરી કરવામા આવી છે. તેમા ૭ માળનુ બહુમાળી મકાનનુ બાધકામ કરવામા આવશે. આ પરિયોજનાને "માડૂતી હાઈટસ" નામે ઓળખવામા આવશે

ગ. પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટે ના આખરી લે આઉ વર્ગીકરણ નં. ૧ તા. ૨૮/૦૪/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. તેમજ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ એ સદરહુ પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાક ડેવ.શા.ઈ.ન. ૫૨૦ તા. ૧/૮/૨૦૧૭ ર.ચી.ન. ૧૨૪૭ તા. ૧-૩-૨૦૧૮ થી મજૂરી આવી છે તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબૂલ કરે

છે કે મજૂર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમા રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

ઘ. પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. ન.. તા.

થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" મા રજૂ છે.

ચ. એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના કન્સલ્ટીંગ એન્જીનિયર શ્રી મુકેશભાઈ વાઘેલા ધ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સતોષ થયેલ છે.

છ . તદુપરાત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનુ બાધકામ કરવામા આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સરવે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામા ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી ધ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સતોષ થયેલ છે.

જ. પ્રમોટર ધ્વારા સૂચવવામા આવેલ પ્રોજેક્ટ બાધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામા આવી છે તે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ધ્વારા મજૂર થયેલ બાધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા ફ્લેટ ની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" મા રાખેલ છે.

ઝ. પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મજૂર થયેલ બાધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટ નુ બાધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરન બાધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

ટ . એલોટીએ તેના તા. ના પત્રથી " મારૂતી હાઈટસ " એપાર્ટમેન્ટ ના વિગ "એ" મા પ્રથમ માળે આવેલ ફ્લેટ ન. એ-૧૦૨ કારપેટ એરીયા આશરે ૫૧.૬૭ ચો.મી. (આશરે ૫૫૬-૦૦ ચો. ફુટ) ક્ષેત્રફળ વાળા ફ્લેટ માટે અરજી કરી છે. જેમા ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે કીચન ને લાગુ વોશ એરીયા ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થતો નથી.

ઠ. એલોટીને" મારૂતી હાઈટસ " એપાર્ટમેન્ટ ના વિગ ન. એ મા પ્રથમ માળે આવેલ ફ્લેટ ન. એ-૧૦૨ કારપેટ એરીયા આશરે ૫૧.૬૭ ચો.મી. (આશરે ૫૫૬-૦૦ ચો. ફુટ) ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફ્લેટ ને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ ૨ ના ખડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મિલકત, જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનુ સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ - "૧" મા આપેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" મા ફ્લેટનુ સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટ નો ફ્લોર પ્લાન જોડાણ "૩" મા સામેલ કરવામા આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમા આતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલ ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશ. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, સરવીસ સાફ્ટ વિ. નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

ઢ. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને અધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ " ઠ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરી ને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી તથા વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બબતોને ધ્યાનમા લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબૂલ થાય છે.

શરતો :-

૧.૧ આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને અધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટ - " ઠ " મા દર્શાવેલ "મારૂતી હાઈટસ" એપાર્ટમેન્ટ મા ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત "મારૂતી હાઈટસ" એપાર્ટમેન્ટનુ પરિશિષ્ટ "૧" મા સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા જોડાણ "૩" મા ફ્લેટ નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટ ની કિંમતની ગણતરીમા, જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાધકામના ખર્ચનો,

એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic electric wiring), વિ. તથા પ્રોજેક્ટમા સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટ મા વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારિત ફ્લેટ ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૧.૬૭ ચો.મી. (આશરે ૫૫૬-૦૦ ચો. ફુટ) ની કિંમત રૂા. ૮,૦૦,૦૦૦-૦૦ અકે રૂપિયા આઠ લાખ પુરા છે.

૧.૩ સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ યાજના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય યાજ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબૂલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબૂલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ યાજનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે યાજની માગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમન ની નકલો એલોટીને માગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪-(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂ અકે રૂપિયા પુરાનો ચેક ન. તા. નો બેક ઉપર ના ચેકથી એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂ અકે રૂપિયા પુરા નીચે પદ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પદ્ધતિ :-

કરારની શરતોને અધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાધકામની મર્યાદાને અધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "મારૂતી ડેવલોપર્સ" ની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢોલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૪-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાત તમામ પ્રકારના ટેક્સ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ નકત, તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાધકામ સબધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાધકામ સબધિત કરવેરાનો ફ્લેટ ની વેચાણકિંમત મા સમાવેશ નહી થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીંગ એમેનીટી વિ. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને અધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરો ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ "૨".

૧.૬ બાધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયા ની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧૨% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ ૧.૪ મા કબૂલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

૧.૭ પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબૂલ કરવામા આવે છે કે

૮૫૯ એલોટીને ફ્લેટ ની સંપૂર્ણ (Exclusive) માલિકી રહેશે.

(ii) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ગેરેજ/બધ પાર્કિંગ સહિત એપાર્ટમેન્ટ ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવું કબૂલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પચાપ્ત

પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજિત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજિત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સમ્પૂર્ણ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિ. એલોટીના સામાન્ય સસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો. ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાય-લોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાધા તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ, મેઈનટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેક અથવા નાણાકીય સસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબધી હોય) વિ. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટ નો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબૂલ 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 કબૂલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારી ને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨. **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS:-**

પ્રમોટરને કરવામા આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાધો/માગણી/અથવા સૂચના આપી શકશે નહિ.

૩. **TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્ત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટ નો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધા ના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવીજ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ બડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મા સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢોલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪. **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાધકામ. :-**

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટ ના બાધકામ અંગે ની ઠરાવેલ વિગતો (Specification) એફ.એસ.આઈ., એલોટી એ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સૂચિત બાધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૫. **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION. ફ્લેટ ના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ. :-**

૫:૧ **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT/PLOT:-**

પ્રમોટર ફ્લેટ નો કબજો તા. _____ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. તથા તેનું ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર તા. _____ સુધીમા મેળવી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટને સંપૂર્ણ કરવામા તથા એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા તા. _____ પહેલા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવવામા પણ નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૧૨% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢોલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૧૨% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનાં નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અદર ફ્લેટ નો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસ મા કબજો સભાળી લેવા ની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપશે.

પરતુ ફ્લેટનુ સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈનટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામા ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસ્ટ થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા ફ્લેટ ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ મેઈલ સરનામ પદર દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમો ના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને અધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબૂલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના કારણે પ્રોજેક્ટ નો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસ મા મેળવેલ સપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબૂલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ CANCELLATION BY ALLOTTE. કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટ મા થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :-

પરંતુ એલોટી કબૂલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રોમોટરની કોઈ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રોમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રોમોટર આ રદીકરણની તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસમા પરત કરશે.

૬. FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT). એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :-

૬:૧ ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ મા ફ્લેટ નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબજો લેવામા નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચ ના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬:૨ Possession by the Allotte. એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત. :-

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Common areas) સહિત એલોટીના એસોસિએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી. :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (i) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (ii) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મજૂરીઓ મેળવશે.
- (iii) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.
- (iv) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હમેશા કરશે.
- (vi) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરાર થી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (viii) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.

- (ix) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટ નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (x) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેક્ટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (xi) પ્રમોટરે, સરકારી માગણુ, દર, દેણગી (Charges) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.
- (xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સપાટીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે

- (i) ફ્લેટ નો કબજો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.
- (ii) એલોટી પોતાના ફ્લેટ મા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહિ. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (iii) ફ્લેટ ના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (iv) ફ્લેટ નો કબજો સભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. ફ્લેટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટ ની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સપ્ર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને ટબ્બેટગ્યુલ્ફબ્દ્ય'ભ(લ સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમા રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.

- (v) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિ. કોઈ રીતે નુકશાની પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટ ના અથવા મકાનના બાર્લિય હિસ્સામા બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદુપરાત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાર્લિય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજનામા બદલાવ નહિ કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.
- (vi) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહિ અથવા ફેકશે નહિ.
- (vii) મકાનને સબધીત સ્થાનિક સત્તા વાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.
- (viii) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે

૯. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT ફલેટ ના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ને ફલેટ ની કિમતની સપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટ ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખિત માગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ

કપની અથવા એસોસિએશનની રચના સબધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખત ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દસ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. DEFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી.

એવું કબૂલ કરવામા આવે છે. કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટર ની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામા, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશ ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમા ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમા સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો પીડિત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામા ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

૧૧. RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને અધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક.

એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામા આવે છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામા આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને અધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને અધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

૧૨. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :—

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબૂલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સજોગો હોય) કોઈપણ ખામી ન નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટ મા પ્રવેશ આપશે.

૧૩. USAGE - Use of Service Area. સરવીસ એરીયા નો વપરાશ :-

"મારૂતી હાઈટસ" એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ તથા સરવીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સરવીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મજૂર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સજોગોમા એલોટીને સરવીસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

૧૪. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT એપાર્ટમેન્ટ સબધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત. :-

૮૪૯ એપાર્ટમેન્ટના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફ્લેટમા વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફ્લેટ મા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહિ/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટ માત્ર એલોટી સપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫. COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE એલોટી દ્વારા કાનુન,

જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે એલોટી આ ફ્લેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયધરી લીએ છે કે આ ફ્લેટ સબધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીઆતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીઆત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE પ્રમોટર ગીરો મુકશે

નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ. :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તેવા એલોટી ના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

૧૭. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) સબધિત રાજ્યના

એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

૧૮. BINDING EFFECT બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબધિત સબ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટર ને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર

એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સૂચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ ફ્લેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦. RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક:-

બન્ને પક્ષકારોની સમતિથી આ કરાર માં સુધારા થઈ શકશે.

૨૧. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબૂલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટ ના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ ની સાથે જશે.

૨૨. SEVERABILITY અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ 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 જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ. :—

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટ ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. FURTHER ASSURANCE. વધારાની ખાત્રી :—

બન્ને પક્ષકારો કબૂલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાત 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 સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. PLACE OF EXECUTION. સહી કરવાનું સ્થળ :—

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬. નોંધણી :—

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબલત આપશે.

૨૭. **NOTICES** સૂચનાઓ :—

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સૂચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામા આવશે.

— ૨૨ —

(૧) એલોટીનું નામ સરનામું :

ઉ.વ. , ધધો , રે. રાજકોટ,
ઠે.

(૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું :

શ્રી અજયભાઈ મનસુખલાલ કાયા તે
મે. મારૂતી ડેવલોપર્સ નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદાર તથા
અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે.
ઉ.વ. ૪૦, ધધો વેપાર — બાઘકામ, રહેવાસી રાજકોટ,
ઠે. કોઠારીયા મેઈન રોડ, સ્વીમીંગપુલ શોપીંગ સેન્ટર સામે, રાજકોટ
પેઢોના (PAN NO.ADKFS6388Q)

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામા ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

૨૮. **JOINT ALLOTTEES** (સયુક્ત એલોટી) :—

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

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

૩૦. DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

૩૧. GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :-

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરાર મા પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમા આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સો એ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

એલોટી

સાક્ષીની સહી

૧.

૨.

પ્રમોટર

શ્રી અજયભાઈ મનસુખલાલ કાયા તે

મે. મારૂતી ડેવલોપર્સ નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદાર તથા

અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે.

સાક્ષીઓ

૧. સહી

સરનામ :

૨. સહી

પરિશિષ્ટ "૧"

રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના કોઠારીયા ગામે રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૬ પૈકી ૧ તથા ૮૬ પૈકી ૨ તથા ૮૬ પૈકી ૩ ની કુલ બેતી જમીન હેક્ટર ૩-૨૯-૮૩ પૈકી પ્રપોઝ ટી.પી. રોડ તથા રીઝર્વેશન મળી કુલ કપાત થતી જમીન ચો.મી. ૧૧૫૪૪-૦૫ બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીન ચો.મી. ૨૧૪૩૮-૯૫ ના રહેણાકના હેતુમાટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાધવાની મજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ થી ૭ એમ મળી કુલ સાત પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી. ૧૦૫૯-૧૨ ઉપર આવેલ સૂચિત હાઈરાઈઝ રહેણાક બિલ્ડીંગ "મારૂતી હાઈટસ" મા આવેલ વિંગ "એ" તથા "બી" તે "મારૂતી હાઈટસ નામે ઓળખાતો પ્રોજેક્ટ તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપરોક્ત "મારૂતી હાઈટસ" પ્રોજેક્ટ માટે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની બાધકામ પરવાનગી ક્રમાક ડેવ.શા.ઈ.ન. ૫૨૦ તા. ૧/૮/૨૦૧૭ ર.ચી.ન. ૧૨૪૭ તા. ૧-૩-૨૦૧૮ ની મેળવી સૂચિત બાધકામ ચાલુ કરવામા આવેલ છે. સૂચિત બાધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

મજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ "મારૂતી હાઈટસ" મા વિગ "એ" તથા "બી" એમ કુલ ૨ સકુલ (વિગ) છે તેમા સૂચીત બાધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

ટાવર "એ" તથા "બી" તમામ સકુલમા ભોયતળીયે મા કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ નુ બાધકામ એમ સમાન પ્રકારનુ સૂચીત બાધકામ છે.

તદુપરાત ટાવર "એ" તથા "બી" એમ દરેક ટાવર સમાન પ્રકારના છે. જે સમાન પકારના બાધકામ ધરાવે છે તે દરેકની વિગત નીચે મુજબ છે.

(૧) ટાવર "એ" તથા "બી" બન્ને ટાવર મા ભોયતળીયે કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, એક લીફ્ટ તથા પેસેજનુ બાધકામ છે.

પ્રથમ મજલે થી છઠ્ઠા મજલે દરેક વિગ મા લીવીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, એવા એક સરખા ચાર યુનીટ તથા સીડી,એક લીફ્ટ તથા પેસેજનુ બાધકામ આવેલ છે. તથા સાતમા માળ ઉપર દરેક વિગમા લીવીંગ, કીચન, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ,એવા એક સરખા બે યુનીટ તથા સીડી,એક લીફ્ટ તથા પેસેજનુ બાધકામ આવેલ છે

દરેક વિગ મા કુલ (૨૬) યુનીટ છે એટલે "એ" તથા "બી" મા કુલ ૫૨ (બાવન) યુનીટ છે.

ઉપરોક્ત તમામ વીગ વચ્ચે નીચે જણાવેલ સામાન્ય સુવિધા છે.

ઉપરોક્ત "મારૂતી હાઈટસ" પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનની હદદીશા તથા માપ નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ૩૦-ફુટ પહોળાઈ નો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૪૦-ફુટ પહોળાઈ નો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વે : ૬૦-ફુટ પહોળાઈ નો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : સુચીત રીઝર્વેશનની જગ્યા આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ "૨"

ઉપરોક્ત " માફ્ટી હાઈટસ " એપાર્ટમેન્ટ ના વિગ "એ" મા પ્રથમ માળે આવેલ ફ્લેટ ન. એ-૧૦૨ કારપેટ એરીયા આશરે ૫૧.૬૭ ચો.મી. (આશરે ૫૫૬-૦૦ ચો. ફુટ) ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફ્લેટ ની સપૂર્ણ હદદીશા.

ઉતરે : લાગુ ફ્લેટ ન. બી-૧૦૧ આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ફ્લેટ ન. એ/૧૦૧.

પુર્વે : સીડી માર્જનની જગ્યા ત્યારબાદ ફ્લેટ ન. એ/૧૦૩.

પશ્ચિમે : લાગુ માર્જનની જગ્યા.

— ૨૭ —

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

ફ્લેટ સબધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો

તથા સગવડતાની વિગત

(Specification & amenities)

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા

- (૧) ફ્લોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ
- (૨) કીચન તથા બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
- (૩) કીચન પ્લેટ ફોર્મ માટે ગ્રેનાઈટ
- (૪) સેનેટરી વેરના ફીટીંગ
- (૫) તથા લીફ્ટ તેમજ તમામ પ્રકારના કોમેસ્ટીક વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે

તદુપરાત બિલ્ડીંગમા સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામા આવશે.

એનેક્ષર "૩"

બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

એ રીતે સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ વેચાણ કરાર અમે અમારી રાજીખુશીથી કરી આપેલ છે જે બન્ને પક્ષે કબુલ મજૂર છે.

મુ. રાજકોટ તા. — ૨૦૧૮

અત્ર.....મતુ

અત્ર.....શાખ

શ્રી અજયભાઈ મનસુખલાલ કાયા તે

મે. મારૂતી ડેવલોપર્સ નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢોના ભાગીદાર તથા

અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે.