

—:: વેચાણ કરાર(કબજા વગર) ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ મોરબી ના તાલુકો વાંકાનેર ના વાંકાનેર નગરપાલીકા માં સમાવિષ્ટ સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૨ ના સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૧ ની જમીન ચો.મી.૬૪૭-૫૪ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮/૧ ની જમીન ચો.મી.૭૧-૩૪ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૭૧૮-૮૮ ઉપર આવેલ ""વૃજ રેસીડેન્સી"" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

શ્રી.....

હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો:-,

ઠે.....

.....

::: તે ફલેટ ખરીદનાર

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

બીજા પક્ષકાર/લખી આપનાર :-

વૃજ રેસીડેન્સી ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો:-

(૧) શ્રી રાજેશકુમાર કાંતીલાલ પુજારા

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પપ, ધંધો:- વેપાર,

ઠે. જીનપરા, વાંકાનેર.

(૨) શ્રી મુકેશકુમાર રસીકલાલ કાટકોરીયા

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પ૯, ધંધો:- વેપાર,

ઠે. બી/૧૩૧, શાસ્ત્રીનગર, નાનામવા રોડ, રાજકોટ

(૩) શ્રી રાજેન્દ્રસિંહ દજેન્દ્રસિંહ ઝાલા

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પ૩, ધંધો:- વેપાર,

ઠે. "ભવાની", પ્રતાપરોડ, વાંકાનેર.

(૪) શ્રી વસંતરાય યુનીલાલ મહેતા

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પ૩, ધંધો:- વેપાર,

ઠે. અરૂણોદય સોસાયટી, નેશનલ હાઈવે, વાંકાનેર.

::: 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 વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફ્લેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફ્લેટ વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર)આ ફ્લેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :-

(ક) ગુજરાત રાજ્યના મોરબી જિલ્લાના વાંકાનેર શહેર મધ્યે સીટી સર્વે કચેરીના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૨ ના સીટ નં.૧૯ ના સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬ પૈકીની જમીન ચો.મી.૨૧૫-૨૩ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮ પૈકીની જમીન ચો.મી.૨૪-૦૭ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૨૩૯-૩૦ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગ શ્રી કિશોરકુમાર કાંતીલાલ જોબનપુત્રાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૨૦૩૪ તા.૧૦-૮-૨૦૧૧ થી ખરીદ કરેલ છે તેમજ સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬ પૈકીની જમીન ચો.મી.૨૧૬-૦૧ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮ પૈકીની જમીન ચો.મી.૨૩-૭૮ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૨૩૯-૭૮ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગ શ્રી સિમ્પલ બિમલકુમાર જોબનપુત્રાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૨૦૩૫ તા.૧૦-૮-૨૦૧૧ થી ખરીદ કરેલ છે તેમજ સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬ પૈકીની જમીન ચો.મી.૨૧૬-૩૦ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮ પૈકીની જમીન ચો.મી.૨૩-૪૯ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૨૩૯-૭૮ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગ શ્રી જયોત્સનાબેન કિશોરકુમાર જોબનપુત્રાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૧૦૫૨ તા.૧૩-૪-૨૦૧૨ થી ખરીદ કરેલ છે. સદરહું ઉપરોક્ત ત્રણેય જમીનની નોંધ અમારા ખાતે સીટી સર્વે કચેરીમાં નોંધ નં.૧૫૧૫,૧૫૧૬, ૧૭૩૦ થી દાખલ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૧ ની જમીન ચો.મી.૨૧૬-૩૦ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૨ ની જમીન ચો.મી.૨૧૬-૦૧ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૩ ની જમીન ચો.મી.૨૧૫-૨૩ નું અમોએ એકત્રીકરણ માટે અરજી કરતા સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડેન્ટની કચેરી વાંકાનેરએ તેમના હુકમ નં.સીટીએસ/વશી-૩૯૫/વોર્ડ નં.૨/૨૦૧૮-૧૯ તા.૮-૩-૨૦૧૯ થી એકત્રીકરણ કરી નવો સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૧ આપેલ છે તથા કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.૬૪૭-૫૪ નક્કી કરેલ છે.

ત્યારબાદ સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮/૧ ની જમીન યો.મી.૨૩-૪૯ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮/૨ ની જમીન યો.મી.૨૩-૭૮ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮/૩ ની જમીન યો.મી.૨૪-૦૭ નું અમોએ એકત્રીકરણ માટે અરજી કરતા સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડેન્ટની કચેરી વાંકાનેરએ તેમના હુકમ નં.સીટીએસ/વશી-૩૯૬/વોર્ડ નં.૨/૨૦૧૮-૧૯ તા.૮-૩-૨૦૧૯ થી એકત્રીકરણ કરી નવો સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮/૧ આપેલ છે તથા કુલ ક્ષેત્રફળ યો.મી.૭૧-૩૪ નકકી કરેલ છે.

આમ ત્યારથી સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૨ ના સીટ નં.૧૯ ના સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૧ ની જમીન યો.મી.૬૪૭-૫૪ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮/૧ ની જમીન યો.મી.૭૧-૩૪ એમ મળી કુલ જમીન યો.મી.૭૧૮-૮૮ અમારા સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે તેમાં અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહું મીલકતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે)આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

(ખ) સદરહું જમીન ખરીદ કર્યા બાદ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ સદરહું જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે વાંકાનેર નગરપાલીકાની કચેરીમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૨૬-૭-૨૦૧૮/૧૨૫૬૦૮૨/૦૧/૦૦૦૦૦૨ તા.૨૦-૮-૨૦૧૯ થી મેળવી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું ચાલુ કરેલ છે તેમજ પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે સદરહું મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ગ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે મીલકત સંબંધીત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદરહું આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટમાં મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૬ દુકાનો તથા પહેલા માળથી છઠ્ઠા માળ સુધી દરેક માળે ૪-૪ ફ્લેટ એમ મળી કુલ-૨૪ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું ઉપરોક્ત પરિયોજના/પ્રોજેક્ટને વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ "'વૃજ રેસીડેન્સી'" નામ આપેલ છે. સદરહું ઉપરોક્ત "'વૃજ રેસીડેન્સી'" પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું વર્ણન આ વેચાણ કરારના પરિશિષ્ટ-"૧" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(ઘ) સદરહું પ્રોજેક્ટ(પરીયોજના)ની વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ નોંધણી કરાવવા માટે અરજી કરતા સદરહું પ્રોજેક્ટ(પરીયોજના)ની સેક્રેટરી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી(RERA)એ તેમના રજી.નં. PR/GJ/WANKANER/WANKANER/Others/...../.....

તા. - -૨૦૨૦ થી નોંધણી કરેલ છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશનનું સર્ટીફિકેટ ઈસ્યુ કરેલ છે જેની નકલ આ વેચાણ કરારની સાથે જોડેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરએ પ્રોજેક્ટનો બાંધકામ પ્લાન, નિર્દીષ્ટ હકીકતો(Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ શ્રી નિલેશભાઈ ભોજાણી (કન્સ. એન્જનીયર) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર અશ્વીનભાઈ લોઢીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા(ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા પ્રોપર્ટીકાર્ડ ની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે વાંકાનેર નગરપાલીકાની કચેરી દ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. એલોટી દ્વારા ખરીદ કરેલ ફ્લેટના પ્લાનમાં દર્શાવેલ હકીકત તથા તેમાં આપવામાં આવનાર ફીટીંગ વિગેરેની યાદી તથા બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો તથા સુવિધાઓ(Specification & Amenities) આ વેચાણ કરારમાં એનેક્ષર-"૨" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી **"વૃજ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળો ફ્લેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"વૃજ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી..... વાળો ફ્લેટ તે સાથે સહીચારૂ કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ **"રેરા"** કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીચારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલકતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ વેચાણ કરારના **પરિશિષ્ટ-"૧"** માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તથા **પરિશિષ્ટ-"૨"** માં ફ્લેટનું સંપુર્ણ વર્ણન દર્શાવવામાં આવેલ છે તથા **એનેક્ષર-"૩"** માં દર્શાવેલ બિલ્ડીંગના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ વેચાણ કરારની સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત 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 નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત 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.

... ૭ ...

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ(તે સાથે પાર્કિંગના સહીયારા હક્ક સહિત)વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્લેટ-"૬" 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 રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

-: શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફ્લેટ-"૬" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન(સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના(બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરએ તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધેલ હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી..... ની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.....અંકે રૂપીયા પુરા થાય છે જે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે. સદરહું ફ્લેટની સાથે વોશ/બાલ્કની એરીયા ચો.મી..... આપવામાં આવેલ છે તેની સુવાંગ માલિકી તથા કબજો ભોગવટો તમો એલોટીનો રહેશે તેની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ

એલોટી પાસેથી વસુલ કરવામાં આવેલ નથી તેવી જ રીતે સદરહું ફ્લેટની સાથે સહીયારા કોમન પાર્કિંગની સગવડતા આપવામાં આવેલ છે તેની પણ કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત 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 કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી 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 ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)(ક) એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતી વખતે એડવાન્સ તરીકે નીચેની વિગતે રકમ(૧૦% કરતા વધારે નહિ) પ્રમોટરના નામના ચેકથી ચુકવેલ છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા..... અંકે રૂપીયા
પુરાબેંકના ચેક નં..... તા..... થી ચુકવેલ છે.

MODE OF PAYMENT :- ચુકવણીની પદ્ધતી :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી નીચેની વિગતે તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા(લાગુ પડે તે મુજબ) વૃજ રેસીડેન્સી ની તરફેણમાં વાંકાનેર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

:૧: રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦ % થી વધારે નહી) કે જે આ કરાર બાદ ચુકવવાના રહેશે.

:૨: રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫ % થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

:૩: રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦ % થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

:૪: રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫ % થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મીલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

:૫: રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦ % થી વધારે નહી) કે જે સદર મીલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

:૬: રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫ % થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મીલકત આવેલ છે તેના અંદર-બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

:૭: રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫ % થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

:૮: બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપીયા..... પુરા મીલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

પરંતુ, જો એલોટી ઉપરોક્ત ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ટકા જેટલો રહેશે.

(૧.૪)(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્સ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કરવેરા જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધીત કરવેરાનો ફ્લેટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ(ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ વિગેરેનું વર્ણન એનેક્ષર-“૨” માં દર્શાવવામાં આવેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધીકારી(વાંકાનેર નગરપાલીકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર(કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ) આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % જેટલો પીસતાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલિકી વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ તે સહિત(ફ્લેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસિએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા 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 સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી 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, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ ફલેટનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

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

(૦૩) TIME IS ESSENCE :- સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ(જે લાગુ પડે તે મુજબ)એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.:૧.૪:(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પ્લીશન 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 ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/FLAT(APARTMENT):-

પ્રોજેક્ટ/ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નું બાંધકામ :- "પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ(FSI-Floor Index) ૧૨૯૨-૯૯ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરએ વાંકાનેર નગરપાલીકાની કચેરીમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ.(Paid FSI-Floor Index)ના પ્રીમીયમની રકમ ચુકવણી કુલ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ(FSI-Floor Index) ૧૭૨૩-૯૯ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ૧૭૨૩-૯૯ ચો.મી.નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ(FSI-Floor Index) જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ પણ પ્રમોટરએ જાહેર કરેલ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ(FSI-Floor Index)નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરએ કરવાના એપાર્ટમેન્ટના બાંધકામને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ(FSI-Floor Index)નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સદરહું ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. ભવિષ્યના એફ.એસ.આઈ.ના વધારામાં અમો પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે દરદાવો રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :—

ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતી :—

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT

(APARTMENT):—પ્રમોટર ફ્લેટ(એપા.)નો કબજો ત્ર.૩૦-૯-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(શેડ્યુલ)પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર જે તે સમયના ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ટકા જેટલો વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ટકાના વ્યાજ દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં(**Force Majeure**) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન(**Completion**) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર **૩(ત્રણ)** મહીનાની અંદર ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના(નોટીસ) આપશે અને **૧૫(પંદર)** દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી 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, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની ફ્લેટની 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 ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર 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 ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે(રદ થયાની)તારીખથી ૪૫(પીસતાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE :-

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

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

(૦૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF(FLAT/ APPARTMENT)એલોટીની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખથી 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 આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :—

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને ફ્લોટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :— પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાત્રી :—

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર સ્વતંત્ર તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનૂની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) 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 કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વ ગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, ટેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મીલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

(બી) એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજાન ના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફ્લેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી ફ્લેટને પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો(Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને(Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) સમગ્ર બિલ્ડીંગ કે ફ્લેટને 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 બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ(Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદ્દુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી સદરહું બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

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

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

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID FLAT(APARTMENT) :—

ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)ના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની 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 જ્યાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધીકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) DEFFECT LIABILITY :— ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની

તારીખથી **પાંચ વર્ષ**ની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શક્ય 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 હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:— સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો

હક્ક :— એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરિયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE FLAT(APARTMENT) FOR REPAIRS:— સમારકામ માટે ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)માં દાખલ થવાનો અધિકાર :—

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસિએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસિએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં(સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :—

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :—

""વૃજ રેસીડેન્સી"" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT

(APARTMENT):— ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :—

(એ) ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ)નાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(ફ્લેટમાં) વધારો કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY

ALLOTTEE :- એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત:-

એલોટી પ્રોજેક્ટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ ફ્લેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધીગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A

CHARGE :- પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવો ફ્લેટ(એપાર્ટમેન્ટ) ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)

:- સંબંધીત રાજ્યનાં ફ્લેટ 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 નિયમનું 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 નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જ્યાં અને જ્યારે 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 બુકીંગને 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) ENTIRE AGREEMENT :- સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ ફ્લેટ 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 સમજૂતી કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર ફ્લેટના એલોટી(ખરીદનાર)ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કરેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ફ્લેટ 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 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 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 હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી:—

જ્યાં—જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના 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 સંપૂર્ણતા 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 કરવાનું સ્થળ :—

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર—પરસ સમજૂતી 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 સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :- એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેન્સ(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 :- શ્રી.....
ઠે.....
.....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- વૃજ રેસીડેન્સી ભાગીદારી પેઢી
ઠે. લોહાણા મહાજન વાડીની બાજુમાં,
દિવાનપરા મેઈન રોડ, વાંકાનેર.

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

(૨૮) JOINT ALLOTES :- સંયુક્ત 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 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 સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-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 ઉપરોક્ત 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 (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

×-----

()

ફોટો

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ

સરનામું.....

(૨) નામ

સરનામું.....

... ૨૭ ...

—: પ્રમોટર :—

(કરાર કરી સહી કરનાર)

×-----

ફોટો

×-----

ફોટો

×-----

ફોટો

×-----

ફોટો

(વૃજ રેસીડેન્સીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો)

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ

સરનામું.....

(૨) નામ

સરનામું.....

—:: પરિશિષ્ટ—“૧” (મીલકતનું વર્ણન)(પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ મોરબી ના તાલુકો વાંકાનેર ના વાંકાનેર નગરપાલીકા માં સમાવિષ્ટ સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૨ ના સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૧ ની જમીન ચો.મી.૬૪૭-૫૪ તથા સીટી સર્વે નં.૭૦૮૮/૧ ની જમીન ચો.મી.૭૧-૩૪ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૭૧૮-૮૮ ઉપર આવેલ “વૃજ રેસીડેન્સી” ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૬ દુકાનો તથા પહેલા માળથી છઠ્ઠા માળ સુધી દરેક માળે ૪-૪ ફ્લેટ એમ મળી કુલ-૨૪ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું બિલ્ડીંગના ફ્લોર પ્લાનનું તથા ચતુઃસીમા વર્ણન નીચે મુજબ છે.

—:: ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ::—

૬ દુકાનો દરેક દુકાનમાં એટેચ્ડ ટોયલેટ, લીફ્ટ, ઓપન પાર્કીંગ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

—:: પહેલા માળથી છઠ્ઠા માળ સુધી દરેક માળે ::—

દરેક માળે લીવીંગ, કીચન, ૨-બેડરૂમ, ૨-ટોઈલેટ, વોશ, બાલ્કની એક એવા દરેક માળે કુલ-૬ યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ કરવામાં આવશે.

—:: "વૃજ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે::—

- ઉતરે :— લોહાણા ભોજનશાળા વાળી જગ્યા આવેલ છે.
દક્ષીણે :— પેટ્રોલ પંપ આવેલ છે.
પુર્વે :— દિવાનપરા મેઈન રોડ(રાજકોટ રોડ) આવેલ છે.
પશ્ચિમે :— શેરી આવેલ છે.

—:: પરિશિષ્ટ—"૨" (ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન/વર્ણન) ::—

સદરહું ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ—"૧" માં દર્શાવેલ જમીનમાં આવેલ "વૃજ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... છે. સદરહું ફ્લેટની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

- ઉતરે :—
દક્ષીણે :—
પુર્વે :—
પશ્ચિમે :—

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

સદરહું "વૃજ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો માટેની સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે. જેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરોએ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

- :૧: પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવેલ બિલ્ડીંગ હેઠળની જમીન.
:૨: ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કોમન ક્વર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજ.
:૩: અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટૅંક.
:૪: ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપલાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
:૫: બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ ફિટીંગ તથા મીટર.
:૬: પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોરવેલ તથા સબમર્શીયલ પંપ.
:૭: સમગ્ર બિલ્ડીંગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.

—:: એનેક્ષર—"૧" ::—

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

—:: એનેક્ષર—"૨" ::—

ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

ફ્લેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભૂત ગુણવત્તા (**Standard**) પ્રમાણેનો વાપરવામાં આવશે જેમાં

:૧: આર. સી. સી. ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર

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

:૩: બાલ્કની :- બાલ્કનીમાં રેલીંગ

:૪: દરવાજા :- પ્લેન ફલશ ડોર

:૫: બારી :- એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

:૬: ફ્લોરીંગ :- **Standard** કંપનીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

:૭: રસોડું :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીક સાથે

:૮: W.C. :- બાથરૂમ, કીચન તથા વોશ એરીયામાં સીરામીક ગ્લેઝ ટાઈલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી તથા સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ, વોશ એરીયામાં ગેસ ગીઝર માટેના પોઈન્ટ

:૯: પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ તથા **Standard** કંપનીના નળ ફીટીંગ્ઝ

:૧૦: ઇલેક્ટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલેક્ટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ તથા જરૂરીયાત મુજબના ઇલેક્ટ્રીક પોઈન્ટ સીંગલ ફેશ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન સાથે

:૧૧: લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

... ૩૦ ...

—:: એનેક્ષર—"૩" ::—

—:: બીલ્ડીંગના ફ્લોર પ્લાનની નકલ ::—

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

વાંકાનેર

તા. — —૨૦૨૦

અત્ર:..... મતુ અત્ર:..... શાખ

----- ૧.....

----- ૨.....

(વૃજ રેસીડેન્સીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી
પેઢીના ભાગીદારો)

-:: VRUJ RESIDENCY PARTNERSHIP FIRM ::-

"Vruj Residency", Diwanpara Main Road, Beside Lohana Mahajan Vadi, Wankaner

-:: એલોટમેન્ટ લેટર ::-

(૧) વિકાસકર્તા/પ્રમોટર્સનું નામ:-

વૃજ રેસીડેન્સી ભાગીદારી પેઢી,

ઠે. દિવાનપરા મેઈન રોડ, લોહાણા મહાજનવાડી પછી, વાંકાનેર.

(૨) પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું નામ:- ""વૃજ રેસીડેન્સી""

(૩) સરનામું:- વાંકાનેર શહેરમાં દિવાનપરા મેઈન રોડ ઉપર, લોહાણા મહાજનવાડી પછી સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૨ ના સીટી સર્વે નં.૭૦૮૬/૧ તથા ૭૦૮૮/૧ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૭૧૮-૮૮ ઉપર આવેલ ""વૃજ રેસીડેન્સી"" ના નામથી ઓળખાતું રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ

(૪) એલોટ કરવામાં આવેલ

દુકાનની વિગત :- ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર દુકાન નં.....

કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....

(૫) ""વૃજ રેસીડેન્સી"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા :-

ઉતરે :- લોહાણા ભોજનશાળા વાળી જગ્યા આવેલ છે.

દક્ષીણે :- પેટ્રોલ પંપ આવેલ છે.

પુર્વે :- દિવાનપરા મેઈન રોડ(રાજકોટ રોડ) આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- શેરી આવેલ છે.

(૬) એલોટીને એલોટ કરવામાં આવેલ દુકાનની ચતુ:સીમા ::-

ઉતરે :-

દક્ષીણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

(૭) એલોટીનું નામ :- શ્રી

સરનામું :-

(૮) એલોટ કરવામાં આવેલ

દુકાનની વેચાણ કિંમત:-

—: એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તેઓએ નીચેની વિગતો આ એલોટમેન્ટ લેટરમાં સહી કરતા પહેલા સંપૂર્ણ ચકાસેલ છે અને તે બાબતે તેઓને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.:-

(૧) વિકાસકર્તા/પ્રમોટર્સ ના ઉપરોક્ત ""વૃજ રેસીડેન્સી"" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગની માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા(ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દર્શાવતા ઉતરોતરના તમામ દસ્તાવેજોની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટર દ્વારા આપવામાં આવેલ ઉપરોક્ત પ્રોજેક્ટ માટેનાં વાંકાનેર નગર પાલીકાની કચેરીએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન/બાંધકામ પરવાનગી વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે તેઓને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૨) ઉપરોક્ત પરિયોજના/પ્રોજેક્ટની પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજૂ. નં.....તા.....થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર તથા આ પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો(Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક્ટ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે તેઓને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

... ૩ ...

(૩) સદરહું ઉપરોક્ત ""વૃજ રેસીડેન્સી"" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાં એલોટીએ બુક કરાવેલ દુકાન તથા તેમાં આપવામાં આવનાર તમામ સુવિધાઓ, માલ મટીરીયલ્સ, બિલ્ડીંગની વિગત, દુકાનમાં આપવામાં આવનાર તમામ સુવિધા તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની વિગતો તથા સામાન્ય સુવિધાઓ(**Specification & Amenities**)ની માહિતી પ્રમોટર દ્વારા એલોટી આપવામાં આવેલ છે અને તે તમામ માહિતી એલોટીએ સમજી લીધેલ છે અને તે બાબતે તેઓને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે તેથી ઉપરોક્ત દુકાન આજરોજ પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આ એલોટમેન્ટ લેટર દ્વારા એલોટ(ફાળવવામાં)કરવામાં આવે છે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ ઉપરોક્ત દુકાનની વેચાણકિંમતના ૧૦ % મુજબની રકમ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવશે ત્યારે બંને પક્ષકારો વચ્ચે "રેરા" ની જોગવાઈ મુજબનો વેચાણ કરાર રજીસ્ટર કરવામાં આવશે અને રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની તમામ જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોએ બંધનકર્તા રહેશે અને તેનું બંને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૪) સદરહું ઉપરોક્ત ""વૃજ રેસીડેન્સી"" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગમાં એલોટીએ બુક કરાવેલ દુકાનના પેમેન્ટની ચુકવણી એલોટીએ "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ જેમ જેમ બાંધકામ પુર્ણ થતુ જાય તેમ તેમ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ સમય મર્યાદામાં એલોટીએ ચુકવવાનું રહેશે.

વાંકાનેર તા.

.....

—:: એલોટી ::—

.....

—:: વિકાસકર્તા/પ્રમોટર્સ ::—