<u>–:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::–</u>

શહેર ભાવનગર મધ્યે પ્રભુદાસ તળાવ નજીક એરોડ્રામ રોડ ઉપર આવેલ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ ની અઘાટ હકકથી આવેલ પ્લોટ કે જે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વોર્ડ નં.પ, શીટ નં.૬૭, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ **"ગ્રીન પાર્ક"** ના નામે ઓળખાતી ઈમારત માંહે .... વીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં........... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા) છે તે બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણનો કરાર.

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

વેચાણ અવેજ રૂા. વાપરેલ સ્ટેમ્પ રૂા.

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.................... ના રોજ આપણે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર યાને વેચનાર :</u>

રોયલ ઈન્ફ્રાકોન ભાગીદારી પેઢી (પાન નં.AAYFR3930Q)નાં ભાગીદાર વિરાણી અબ્બાસઅલી અકબરઅલી. ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો.વેપાર, ધર્મે : મુસ્લીમ, રહે.બંગલો નં.૯, ચાણકયપુરી સોસાયટી, બાવીસા ફળીયા, સેલવાસ, દાદરા એન્ડ નગર હવેલી. આધાર નં.878419537258.

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (PROMOTOR) અથવા વિકાસકર્તા અથવા "વેચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે અને જે શબ્દના પ્રયોગ/અર્થમા (EXPRESSION) મા જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમા તેઓના કાયદેસરનાં વંશ–વારસો, ઉત્તરાધીકારીઓ, પરવાનગી આપેલ એસાઈનીઓ, સંભવીત ભાગીદારો વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર :</u>

શ્રી .... ઉ.વ.આ........., ધંધો..............., ધર્મે : ....
રહે..,

(હવે પછી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર અગર તો લખાવી લેનાર''એલોટી'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે તે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRESSION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) શહેર ભાવનગર મધ્યે પ્રભુદાસ તળાવ નજીક એરોડ્રામ રોડ ઉપર આવેલ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ ની અઘાટ હકકથી આવેલ પ્લોટ કે જે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૬૭, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ **''ગ્રીન પાર્ક''** ના નામે ઓળખાતી ઈમારત માંહે .... વીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં........... કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા) છે તે બાંધકામવાળી મિલકતનાં પ્રમોટર સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે, તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવેલ છે, તેમાં (૫) પાંચ માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં અવશે. આ પરિયોજનાને''ગ્રીન પાર્ક'' ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી રજાચીઠ્ઠી નં.૨૨ તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે, તેમજ પ્રોમટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ –૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

....૩.

(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, નિર્દેષ્ટ હકીકતે (સ્પેસીફીકેશન) જે પ્રમોટરનાં આર્કિટેકટ **શ્રી સંકેત રાઠોડ** તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી **ભાવેશ કે. વ્યાસ** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો અમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા અમો એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કોમર્શીયલ કોમ્પ્લેક્ષનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત 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 અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે, તે સ્થાનિક સત્તા / ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે, એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો અમો એલોટીને મળેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે.

....૪.

(ટ) એલોટીએ " **ગ્રીન પાર્ક**" બિલ્ડીંગમાં .... વિંગમાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી. આશરે .... વાળો .... માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન નં............. ખરીદવા નકકી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને " **ગ્રીન પાર્ક**" બિલ્ડીંગમાં, ફલેટ/દુકાન નં....... જેના કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આશરે .... વાળો ..... માળે આવેલ ફલેટ/દુકાન જે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કીંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ – ૨ નાં ખંડ એન(દ) મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ "૧" માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ "૨" માં વેચાણવાળા ફલેટ/દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપવામાં આવેલ છે.

(ડ) ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે, તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ કરેલ નથી તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ માટેનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ – પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો, બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવે છે.

" **ગ્રીન પાર્ક**" બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ટેરેસનો ઉપયોગ દરેક ફલેટ/દુકાન ધારકોએ તથા ટેરેસ ફલેટનાં ધારકોએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે તથા ટેરેસ ફલેટની અગાસી ટેરેસ ફલેટના ધારકની સુવાંગ હોય તે અગાસીનો ઉપયોગ ફકત ટેરેસ ફલેટનાં ખરીદનાર પુરતો જ મર્યાદિત રહેશે.

સદરહું ફલેટ/દુકાન બીજા પક્ષના અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહીં અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે તથા બીજા પક્ષનાએ

....૫.

ચૂકવેલ નાણાં પ્રથમ પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય લખાણો આપોઆપ રદ થયા ગણાશે અને તે બાબતે બીજા પક્ષના કોઈ જ વાદ–વિવાદ કરી શકશે નહીં.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ – પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર દુકાન/ફલેટ (તે સાથે પાર્કીંગનાં હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા –"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે, સદરહુ કાયદાની કલમ –૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા –૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામાં આવી રહેલ છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ – પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે, તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>:: શરતો ::</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા –ઠ માં દર્શાવેલ અપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે, જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–ર માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં ઓલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો

....૬.

એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ...... જેના ચો.ફુ.આ......... ની કિંમત રૂા........... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે દુકાન/ફલેટનાં હિસ્સા તરીકેઃ—

૧. બાલ્કની ચો.મી. આ......
૨. ખલ્લી અગાસી ચો.મી.આ....
૩. વરંડો ચો.મી.આ.......
૪. ખુલ્લી પાર્કિંગ ચો.મી.....
૫. કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ....

મળી કુલ વધારાનાં કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. ખરીદવા કબુલ થાય છે, તથા તેની ૧ ચો.મી. બરાબર રૂા............... નાં દરેક કુલ વધારાનાં ચો.મી. .... માટે વધારાની રકમ રૂા.............. અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે, પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, અને કબુલ કરે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે 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.

....૭.

(૧.૪)

ક. એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા........ અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા........... અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ વેચાણ કિંમતનાં ૩૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સ્લેબનાં બાંધકામ – સ્ટ્રકચર કામ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૪૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૭૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ તથા તે માટેનાં ભાગ તથા ફલોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયે વેચાણ કિંમતનાં ૮૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં બહારનાં ભાગનાં પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયે ૮૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

....૮.

રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યેથી / આપવામાં આવ્યેથી / મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યેથી બાકીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે, તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ / આરટીજીએસ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) '' **ગ્રીન પાર્ક**'' તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે, પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે, ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે જોડાણ–૨

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ

....૯.

સક્ષમ અધિકારી (બાડા અથવા ભાવનગર મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે, કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે, જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા મુજબ ૯% નાં વ્યાજનાં દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની સમય મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે, એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં માંગણી કરશે, આ તમામ નાણાકીય 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) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા કે તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન હોલ્ડર્સ એસોસીએશન દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપનીનાં કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / 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

....૧૦.

વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે,અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય)વિગેરે...તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે.જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) <u>ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT</u> પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે.તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) <u>TIME IS ESSENCE સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે.પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી

પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ)એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવીધાના 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 પડશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે...ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે.પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલીતકે પ્રમાણપત્ર મેળવી આપશે.

(૦૪) <u>CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT</u>

<u>પ્રોજેકટ / કોમ્પ્લેક્ષનું બાંધકામ :</u>

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન)એફ.એસ.આર.(એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે...નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે, પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાંઅ ાવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમેટરની રહેશે.

(૦૫) <u>PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-</u>

<u>એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–</u>

(૫.૧) પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો **તા.૧૦/૧૦/૨૦૨૪** નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, પરંતુ લડાઈ, અછત, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (FORCE MAJECURE) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી

....૧૨.

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 સોંપણીનાં સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(પ.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો લેવા લેખીત સુચના(નોટીસ)આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (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 ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો સંભાળી શકશે.

(પ.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે...નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર કરદ કરી શકશે.ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ

....૧૩.

બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫)દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસનાં સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી)કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦)દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૫.૪) **CANCELATION BY ALLOTEE** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ

....૧૪.

કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **<u>FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :</u>**

(૬.૧) મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે.તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર)દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર)દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના મિલ્કતનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે, એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે.પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચનાથયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા........ અંકે રૂપિયા ....પુરા મુજબ વસુલ કરશે.તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

....૧૫.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE :**

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહીત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) **REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :**
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન કે મુળ પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

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

....૧૬.

(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 એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત)પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

....૧૭.

(૦૮) **<u>એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત દુકાન/ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,</u>**

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

(બી) એલોટી પોતાની એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે.તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે.કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો **(PARTITIONS)** ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને **(APPARTMENTES)** સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે **(TENANTABLE)** તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

....૧૮.

(ઈ) સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે...કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે.એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ (FECADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાર્હીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદ્ઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે

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

(જી) મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીનાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APPARTMENT :**

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનાં દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતનાં હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા

....૧૯.

કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVAYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) **DEEFECTHABILTY - ક્ષતીની જવાબદારી :–**

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

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

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTANCE CHARGES :**

સંપૂર્ણ મઈનટેનનસ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક:—

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજનસી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **RIGHT TO ENTR THE APPARTMENT FOR REPAIRS :-**

સમારકામ માટે કોમ્પ્લેક્ષમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :—

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન 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 એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :- બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :—**

" **ગ્રીન પાર્ક**" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ—સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રુમ, ભુગર્ભ પાણીનાં ટાંકા, પંપરુમ, મેઈનટેનન્સ તથા

સર્વિસ રુમ અગ્નિશામક પંપ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે, કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યાં માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટીની ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>**GENERAL COMENCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT:- એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–**</u>

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ)વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી શકશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી 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.

ઉપરોકત જણાવેલ શરતના ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) <u>**COMPLANCTS OF LAWS NOTIFICATION BY ALLOTEE :- એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે..નાં પાલન બાબતઃ–**</u>

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે.એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત

....૨૨.

સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે...ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE FOR REATEA CHARGE :- પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી:—**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANTSTATE :- સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ / દુકાન ઓનરશીપ કાનુન :—**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ—૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે.પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ—૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર :—**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦—(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ—રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦—(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નીવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ—રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા

....૨૩.

સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર)દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય બાકીની રકમ પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT :- સંપુર્ણ કરાર :–**

આ કરાર તેના પરીશીષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત 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 એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાન બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાનાં હકક :–** બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :- આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :–**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનાં એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેમાં ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABELITIY :- 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 રીત અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ

....૨૪.

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 CALCETATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :- કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–**

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો રહેશે.

(૨૪) **FURTHER ASSURANCE :- વધારાની ખાત્રી :–**

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **PLACE OF EXECUTION :- સહી કરવાનું સ્થળ :–**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરી 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–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **<u>નોંધણી :–</u>**

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

(૨૭) **<u>NOTICES / સુચનાઓ :–</u>**

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

(૧)એલોટીનું સરનામું :– ઠે......................................
....

(૨)પ્રમોટરનું સરનામું : ઠે.રોયલ બેકરી, વજીરવાળી શેરી,
દિવાનપરા રોડ, ભાવનગર.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને 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) **<u>JOINT ALLOTEES / સંયુકત એલોટીઃ–</u>**

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

(૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>**

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

....૨૬.

(૩૦) **DISPUTE RESOUTION / વિવાદનો ઉકેલ :–**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોનાં હકક 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 વયવસ્થા :–**

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

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

(૩૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર **૬૭૦૪.૧૨** ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાના આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને **૬૭૦૧.૮૮** ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ.) નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૬૭૦૧.૮૮**

....૨૭.

ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ.) જાહેર કર્યા છે અને સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ માત્ર પ્રમોટરને મળેલ છે એવી સમજના આધારે એલોટી ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનું ખરીદવા કબૂલ કરેલ છે.

(૩૩) પ્રમોટર પરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને ફલેટ/દુકાનનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી. કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબનાં પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમ પર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.), સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટીએ તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળપ્રમોટરની લહેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૩૪) પ્રમોટર બિલ્ડીંગ યુઝ (કમ્પલીશન), બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધારા (અગાસી) ઉપર બાબતે કોઈ દાવો કરી શકશે નહીં અને પ્રમોટરને આ બાબતે કોઈ અધિકાર રહેશે નહી. આ બાબતે ના કોઈ અધિકારો માત્ર એલોટીના એસોસીએશનના રહેશે.

....૨૮.

<u>–: પરિશિષ્ટ –૧ મિલ્કતનું વર્ણન – પાર્કિંગ વિગેરે સહિત :–</u>

શહેર ભાવનગર મધ્યે પ્રભુદાસ તળાવ નજીક એરોડ્રામ રોડ ઉપર આવેલ પ્લોટ નં.૪૩૩–૪૩૪ ની અઘાટ હકકથી આવેલ પ્લોટ કે જે સીટી સર્વે કચેરીનાં રેકર્ડે વોર્ડ નં.૫, શીટ નં.૬૭, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૬૩૯ થી નોંધાયેલ છે તે જમીન જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફે :– લાગુ ૭૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણ તરફે :– લાગુ ૩૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વ તરફે :– પ્લોટ નં.૪૩૫ આવેલ છે.

પશ્ચિમ તરફે :– લાગુ ૩૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

<u>સદરહું કોમ્પલેક્ષ માંહે વીંગ–એ ની વિગત નીચે મુજબ છે.</u>

બેઈઝમેન્ટમાં : પાર્કિંગ,

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : કોર્મશીયલ હોલ

ફર્સ્ટ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફોર્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફીપ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સીક્ષ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેવન્થ ફલોરમાં : ૧ હોલ, ૧ લીફટ, દાદર અને ત્યારબાદ અગાસી.

<u>સદરહું કોમ્પલેક્ષ માંહે વીંગ–બી ની વિગત નીચે મુજબ છે.</u>

બેઈઝમેન્ટમાં : પાર્કિંગ,

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : પાર્કિંગ

ફર્સ્ટ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફોર્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

ફીપ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સીક્ષ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૧ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.

સેવન્થ ફલોરમાં : ૧ હોલ તથા ટોઈલેટ,૧ લીફટ, દાદર અને ત્યારબાદ અગાસી.

....૨૯.

<u>સદરહું કોમ્પલેક્ષ માંહે વીંગ–સી ની વિગત નીચે મુજબ છે.</u>

બેઈઝમેન્ટમાં : પાર્કિંગ,
ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં : હોલ.
ફર્સ્ટ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.
સેકન્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.
થર્ડ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.
ફોર્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.
ફીપ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.
સીક્ષ્થ ફલોરમાં : ૪ રેસીડેન્સીયલ ફલેટ, પેસેજ, ૨ લીફટ, દાદરનું બાંધકામ.
સેવન્થ ફલોરમાં :૨ લીફટ, દાદર, દાદરકેબીન અને ત્યારબાદ અગાસી.

એ રીતેની ઈમારતમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરનાં ભાગે કુલ – ૨ કોર્મશીયલ હોલ, ફર્સ્ટ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, સેકન્ડ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, થર્ડ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, ફોર્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, ફીપ્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, સીક્ષ્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ ૧૨ ફલેટો, સેવન્થ ફલોરનાં ભાગે કુલ બે હોલ આવેલ છે આમ, કુલ ૨ કોર્મશીયલ હોલ, ૭૨ ફલેટો અને તેની માથે ૨ હોલ આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ –૨ (ફલેટ/દુકાનનું વર્ણન)</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે " **ગ્રીન પાર્ક**" નામે તૈયાર થઈ રહેલ કોમર્શિયલ કમ રેસીડેન્સીયલ ઈમારતમાં <u>.....</u> વીંગમાં <u>.....</u> ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નં.<u>......</u> જેનું કાર્પેટ એરીયા <u>.......</u> ચોરસમીટર, બીલ્ટઅપ એરીયા <u>......</u> ચોરસમીટર અને સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા <u>........</u> ચોરસમીટરવાળી મિલ્કત છે, તેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુર્સિમા</u>

ઉતરે : આ તરફ
દક્ષિણે : આ તરફ
પુર્વે : આ તરફ
પશ્ચિમે : આ તરફ

<u>–:: એનેક્ષર–''૧'':–</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>–:: એનેક્ષર–''૨''::–</u>

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ/દુકાનનાં વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(SPECIFICATION AND AMENITIES)

ફલેટ/દુકાનમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (STANDARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડ ફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા – પ્લેન ફલશ ડોર, સનમાઈકા સાથે.

(૪) બારી – એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી તથા લાકડાની બારી

(૫) ફલોરીંગ – 800MM X 800MM વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૬) રસોડુ – ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીંક સાથે

(૭) બાથરૂમ – ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરી વેર્સ.

(૮) પ્લમ્બીંગ – સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૯) ઈલેકટ્રીક – સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

(૧૦)લીફટ – સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

(૧૧)વણવહેચાયેલ હિસ્સો :––––––

તદ ઉપરાંત દુકાન/ફલેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.

ઉપર મુજબનાં ''પરિશિષ્ઠ–૨'' માં આવેલ ખુંટમાપ અને ચર્તુઃદીશા વાળી મિલકતનાં વેચાણના સાટાખતના આ કરારમાં આપણે પક્ષકારોએ સ્વૈચ્છાએ, રાજીખુશીથી, બરોબર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, શુદ્ધ બુદ્ધિ પૂર્વક, ચિત, તબીયત ઠેકાણે રાખી બીનકેફે કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે

ધાક ધમકી વગર આપણી સહીઓ કરેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે જે આપણને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ભાવનગર.
તા. / /૨૦૨૦.

ફોટો **અંગુઠાની છાપ.**

____

રોયલ ઈન્ફ્રાકોનનાં ભાગીદાર
વિરાણી અબ્બાસઅલી અકબરઅલી.
(વેચનાર)

____

(ખરીદનાર)

૧________________________

૨________________________
(સાક્ષીઓ)