(૨૫)

—: સાટા કરાર યાને બાનાખત :—

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં...

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ જૂનાગઢના સબ ડીસ્ટ્રીકટ જૂનાગઢ મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવેલ મોજે ગામ જૂનાગઢના બિનખેતી ખેડ ખાતા નં.૨૩૦ થી આવેલ રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૩/પૈકી–૩ જેના એ.૩–૦૮ ગું. જમીન જે રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ છે તેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૩૩ પૈકીની જમીન **૧૨૦૨.૦૦ વાર** જેના **૧૦૦૫.૦૦ ચો.મી.** (જે સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના શીટ નં.૩૦ ના સિટી સર્વે નં.૭૧૭ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૫.૨૦ ચો.મી. થી ઓળખાય છે.) તથા

મોજે ગામ જૂનાગઢના બિનખેતી ખેડ ખાતા નં.૨૩૧ થી આવેલ રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧/પૈકી–૧ જેના **પાર્ટ–એ** ના **એ.૧–૧૨ા** ગું. જમીન જે રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ છે તેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧૮ પૈકીની જમીન **૧૬૩.૮૮ ચો.મી.** (જે સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના શીટ નં.૩૦ ના સિટી સર્વે નં.૫૪૩૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૩.૮૮ ચો.મી. થી ઓળખાય છે.)

જે બંને હાલ સિટી સર્વે કચેરીના હુકમ નં.ક્રમાંક/મે.સ.૪/જૂનાગઢ/બ્લોક નં.૩૦/ એકત્રીકરણ/૨૦૧૯ જે તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૯ થી એકત્રીકરણ થતા સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના હાલ સિટી સર્વે શીટ નં.૩૦ ના નવો સિટી સર્વે નં.૭૧૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૯.૦૮ ચો.મી. અસ્તીત્વમાં આવેલ છે તેની ઉપર બંધાયેલ બહુમાળી રહેણાંક બિલ્ડીગ જે "રૂદ્ર હાઈટસ" નામે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીગના .... માળે આવેલ ફલેટ નં......... જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. આવેલ છે તે ફલેટની વેચાણ કીમત રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપ્યાનું કબજા વગરનું સાટા કરાર યાને બાનાખત

એક તરફવાળા (વેંચાણ આપનાર) :—

મેસર્સ શિવ ડેવલોપર્સ – જૂનાગઢ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો.... PAN No. AEKFS 1235 D

(૧) **શ્રી પરેશભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા** PAN No. AWQPD 0823 J
ઉ.વ.આ.–૩૯, ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ,

(૨) **શ્રીમતી આરતીબેન પરેશભાઈ ડોબરીયા** PAN No. AWQPD 0822 K
ઉ.વ.આ.–૩૩, ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ,

(૩) **શ્રી મનોજભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા** PAN No. AJEPD 4813 D
ઉ.વ.આ.–૩૭, ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ,

(૪) **શ્રીમતી રીધ્ધીબેન મનોજભાઈ ડોબરીયા** PAN No. CQIPD 9481 J
ઉ.વ.આ.–૨૮, ધંધો–વેપાર, ધર્મે–હિન્દુ,

તમામ રહે."રૂદ્ર હાઈટસ" બંસીધર સોસાયટી, ગીરીરાજ મેઈન રોડ, નટરાજ એપાર્ટમેન્ટની બાજુમાં, બસ સ્ટેશન પાસે, જૂનાગઢ.

તે નં.૧ અથવા ૩ જાતે તથા અન્યોના કુલ મુખત્યાર દરજજે.....

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (PROMOTER) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (EXPRES-SION) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂદ્ધ ન

શિવ ડેવલપર્સ
પરેશ ડોબરીયા
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજી તરફવાળા (વેંચાણ રાખનાર) :–

(૧) શ્રીમતી .... PAN No. ....
ઉ.વ.આ.–...., ધંધો–...., ધર્મે–હિન્દુ,
(૨) શ્રી .... PAN No. ....
ઉ.વ.આ.–...., ધંધો–...., ધર્મે–હિન્દુ,
બંને રહે. ....
.... જૂનાગઢ.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "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 એસાઇની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત અમો લખી આપનાર/વેચનાર તમો લખાવી લેનાર/ખરીદનાર જોગ આ કબ્જા વગરના સાટા કરાર યાને બાનાખત દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે,

(૧) મિલ્કતના ટાઈટલની વિગત ::–

સર્વે નં.૧૧૩/પૈકી–૧ ની વિગત :–

// ૧ // શ્રી ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના જૂનાગઢ શહેરની જૂનાગઢમહાનગરપાલિકાની હદમાં આવેલ મોજે ગામ જૂનાગઢના રેવન્યું સર્વે નંબર–૧૧૩/પૈકી–૩ ની એ.૩–૦૮ ગું. બિનખેતી થયેલ જમીન મુળ પ્રમોલગેશનથી શ્રી ટપુ જાગાને બારખલી એબો. થતા તા.૧/૯/૧૯૫૧થી સર્વે નં.૧૧૩ આવેલ હતો. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૩૩થી આવેલ છે.

// ૨ // ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૧૩ના માલીક શ્રી ટપુ જાગા તા.૪/૧૦/૧૯૭૬ના રોજ અવસાન પામતા તેના સીધીલીટીના વારસો તરીકે (૧) કાળા ટપુ (૨) જડી ટપુ (૩) ઉજી ટપુ (૪) શાંતા ટપુ (૫) પાર્વતી ટપુ (૬) સવિતા ટપુ (૭) વિ. દુધીબેન ટપુભાઈના નામો દાખલ થયેલા હતા. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૬૩૨ જે તા.૦૪/૦૭/૧૯૮૦ થી આવેલ છે.

// ૩ // ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૧૩ના ઉપરોકત માલીકો પૈકી (૧) જડી ટપુ (૨) ઉજી ટપુ (૩) શાંતા ટપુ (૪) પાર્વતી ટપુ (૫) સવિતા ટપુએ પોતાનો હકક,હિત અને હિસ્સો અન્ય કાળા ટપુ તથા દુધીબેન જીવરાજની તરફેણમાં ઉઠાવી લેતા નામો કમી થયેલ હતા. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૬૩૩ જે તા.૦૪/૦૭/૧૯૮૦ થી આવેલ છે.

// ૪ // ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૧૩ના માલીક કાળા ટપુ તથા દુધીબેન જીવરાજ પૈકી દુધીબેન જીવરાજ તા.૧૭/૧૧/૧૯૮૦ના રોજ અવસાન પામતા તેનું નામ કમી થયેલ હતુ. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૬૬૧ જે તા.૨૯/૧૨/૧૯૮૦ થી આવેલ છે.

// ૫ // ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૧૩ના માલીક કાળા ટપુએ પોતાની હયાતીમાં તેના ધર્મ પત્ની શ્રી હેમીબેન કાળાનું નામ દાખલ કરેલ હતુ. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૬૬૨ જે તા.૨૯/૧૨/૧૯૮૦ થી આવેલ છે.

// ૬ // ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૧૩ના સંયુકત માલીકો કાળા ટપુ તથા હેમીબેન કાળાએ પોતાની સર્વે નં.૧૧૩ની વહેંચણી કરતા સર્વે નં.૧૧૩/પૈકી–૩ એ.૩–૦૮ ગુ. કાળાભાઈ ટપુભાઈ ડોબરીયાના ભાગે આવેલ. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૬૬૯ જે તા.૦૯/૦૩/૧૯૮૧થી આવેલ છે.

શિવ ડેવલપર્સ
પરેશ કે. ડોબરીયા
પાર્ટનર

//૭// ત્યારબાદ સર્વે નં.૧૧૩/પૈકી–૩ના એ.૩–૦૮ ગું. માલીક કાળાભાઈ ટપુભાઈ ડોબરીયાએ પોતાની ખેતીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી કરવા જીલ્લા કલેકટર શ્રી – જૂનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતા તેની કચેરીના હુકમ નંબર–લેન્ડ–૧/સી/એન.એ./૫૫/'૮૦–'૮૧ જે તા.૧૭/૦૭/૧૯૮૧ થી બિનખેતી કરવાનો હુકમ કરેલ અને રજુ કરેલો પ્લાન મંજુર કરેલ. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૭૦૪ જે તા.૦૯/૧૧/૧૯૮૧થી આવેલ છે.

તેમજ તેનો ફરીથી રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરવા કલેકટર શ્રી – જૂનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતા હુકમ નં.લેન્ડ/૧/સી/૩૭૧૨ જે તા.૧૦/૦૯/૧૯૮૧ થી રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

//૮// ત્યારબાદ **સર્વે નં.૧૧૩/પૈકી–૩**ના એ.૩–૦૮ ગું. બિનખેતી **પ્લોટ નં.૩૩ પૈકી** (હયાત ફાર્મ) માલીક કાળાભાઈ ટપુભાઈ ડોબરીયાનું તા.૧૦/૩/૨૦૧૩ના રોજ અવસાન થતા તેના સીધીલીટીના વારસો તરીકે (૧) હેમીબેન કાળાભાઈ (૨) પરેશભાઈ કાળાભાઈ (૩) મનોજભાઈ કાળાભાઈ (૪) મંજુલાબેન કાળાભાઈ (૫) જયશ્રીબેન કાળાભાઈ (૬) હર્ષાબેન કાળાભાઈ (૭) જયોતિબેન કાળાભાઈ (૮) ધર્મીષ્ઠાબેન કાળાભાઈના નામો દાખલ થયેલ. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૨૪૧૪૧ જે તા.૦૬/૦૮/૨૦૧૪ થી દાખલ થયેલ છે. (જેના સિટી સર્વે નં.૭૧૭ અસ્તીત્વમાં આવેલ.)

સર્વે નં.૧૧૪/૧/પૈકી–૧ ની વિગત :–

//૯// શ્રી ગુજરાત રાજયના જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના જૂનાગઢ શહેરની જૂનાગઢમહાનગરપાલિકાની હદમાં આવેલ મોજે ગામ જૂનાગઢના રેવન્યું સર્વે નંબર–૧૧૪/૧/પૈકી–૧ ની પાર્ટ–એ ના એ.૧–૧૨ા ગું. બિનખેતી થયેલ જમીન મુળ પ્રમોલગેશનથી શ્રી બાઈ બેની પુંજાને નામે સર્વે નં.૧૧૪/૧ જે એ.૬–૨૫ ગું.આવેલ હતો જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૪૭૧ જે તા.૦૮/૧૨/૧૯૬૧ થી આવેલ છે.

//૧૦// ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧ જે એ.૬–૨૫ ગું.ના માલીક બાઈ બેની પુંજાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૦૬ જે તા.૨૭/૦૬/૧૯૬૭ થી શ્રી હાજા સીદી ઉર્ફે બચુને વેચાણ આપેલ જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૮૮૩ જે તા.૨૧/૦૮/૧૯૭૦ થી આવેલ છે.

//૧૧// ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧ જે એ.૬–૨૫ ગું.ના માલીક શ્રી હાજા સીદી ઉર્ફે બચુએ રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧ પૈકી એ.૩–૧૨ા ગું. શ્રી બોઘા મેપાને તા.૧૨/૦૪/૧૯૭૧ના સોગંદનામાના આધારે આપેલ જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૯૮૩ જે તા.૧૭/૦૫/૧૯૭૧ થી આવેલ છે.

//૧૨// ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧ જે એ.૩–૧૨ા ગું.ના માલીક શ્રી બોઘા મેપાએ પોતાની હયાતીમાં તેના વારસોને વહેંચણી કરી આપેલ જેમાં (૧) જાગા બોઘાને ૧૧૪/૧ પૈકી એ.૧–૦૦ ગું. (૨) મનસુખ બોઘાને ૧૧૪/૧ પૈકી એ.૧–૦૦ ગું. (૧) બોઘા મેપા વિ.ને ૧૧૪/૧ પૈકી એ.૧–૧૨ા ગું. ભાગમાં આવેલ જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૬૨૨ જે તા.૦૫/૦૪/૧૯૮૦ થી આવેલ છે.

//૧૩// ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧ જે એ.૩–૧૨ા ગું.ના માલીક શ્રી જાગા તથા મનસુખ બોઘા તથા બોઘા મેપા તથા દુધીબેન બોઘાએ પોતાની ખેતીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી કરવા જીલ્લા કલેકટર શ્રી – જૂનાગઢને સંયુકત રીતે અરજ અહેવાલ કરતા તેની કચેરીના હુકમ નં.લેન્ડ–૧/સી/એન.એ./૨૨/'૮૦–'૮૧ જે તા.૧૧/૦૩/૧૯૮૧ થી બિનખેતી કરવાનો હુકમ કરેલ અને રજુ કરેલો પ્લાન મંજુર કરેલ. જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૧૬૮૨ જે તા.૨૧/૦૪/૧૯૮૧થી આવેલ છે.

//૧૪// ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧ જેના એ.૩–૧૨ા ગું.ના પાર્ટ–એના પ્લોટ નં.૧ થી ૯ તથા ૧૪ થી ૧૮ મળી કુલ–૧૪ પ્લોટોના માલીકો શ્રી જાગા તથા મનસુખ બોઘા તથા બોઘા મેપા તથા દુધીબેન બોઘા પૈકી બોઘા મેપા તથા દુધીબેન બોઘાએ પોતાનો

શિવ ડેવલપર્સ

પરેશ ડોબરીયા

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

હકક,હિત અને હિસ્સો જાગા તથા મનસુખ બોઘાની તરફેણમાં જતો કરેલ જેની રેવન્યું રેકર્ડ હકકપત્રક નં.૬માં નોંધ નં.૩૫૮૭ જે તા.૧૨/૧૦/૧૯૯૦ થી આવેલ છે.

//૧૫// ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧/પૈકી–૧ જેના પાર્ટ–એ ના એ.૧–૧૨ા ગું. બિનખેતી પ્લોટ નં.૧૮ પૈકી જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૩.૮૮ ચો.મી. થાય છે તેના માલીક શ્રી જાગાભાઈ બોઘાભાઈ વેકરીયા તથા મનસુખભાઈ બોઘાભાઈ વેકરીયાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૦૪૬ જે તા.૦૮/૦૮/૧૯૯૫ થી શ્રી કાળાભાઈ ટપુભાઈ ડોબરીયાને વેચાણ આપેલ. (જેના સિટી સર્વે નં.૫૪૩૪ અસ્તીત્વમાં આવેલ.)

//૧૬// ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોકત બંને **પ્લોટ નં.૩૩ પૈકી તથા ૧૮ પૈકીની** જમીન સિટી સર્વે કચેરીએ હકકચોકસી તથા ઈન્કવાયરી ઓફીસરના ઠરાવના આધારે આપણે બંને પક્ષકારો શ્રી હેમીબેન કાળાભાઈ ડોબરીયા વિગેરે કુલ–૮ ના નામે ઠરાવેલ છે. જે બંને હાલ સિટી સર્વે કચેરીના હુકમ નં.ક્રમાંક/મે.સ.૪/જૂનાગઢ/બ્લોક નં.૩૦/ એકત્રીકરણ/૨૦૧૯ જે તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૯ થી સિટી સર્વે નં.૫૪૩૪ તથા ૭૧૭ નું એકત્રીકરણ થતા **સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના હાલ સિટી સર્વે શીટ નં.૩૦ ના નવો સિટી સર્વે નં.૭૧૭** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **૧૧૬૯.૦૮ ચો.મી.** અસ્તીત્વમાં આવેલ છે. જેની નોંધ સિટી સર્વે કચેરીમાં નોંધ નં.૮૪૭ જે તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૯ થી આવેલ છે.

//૧૭// ત્યારબાદ સદરહું જૂનાગઢના **સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના હાલ સિટી સર્વે શીટ નં.૩૦ ના નવો સિટી સર્વે નં.૭૧૭** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **૧૧૬૯.૦૮ ચો.મી.** ના માલીક અને કબજેદાર શ્રી હેમીબેન કાળાભાઈ ડોબરીયા વિગેરે કુલ–૮એ સરદહું જમીન ઉપર બહુમાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકામાં ઓનલાઈન બાંધકામ પરવાનગી મેળવવા અરજ અહેવાલ કરતા તેની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી ઈનવર્ડ નં.૧૫૨૨૬૭૧ જે તા.૨૩/૧૨/૨૦૨૦ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવવા અરજ અહેવાલ કરેલ છે.

//૧૮// ત્યારબાદ સદરહું **પ્લોટ નં.૩૩ પૈકીની જમીન તથા પ્લોટ નં.૧૮ પૈકીની** જમીન જે બંને હાલ સિટી સર્વે કચેરીના હુકમથી એકત્રીકરણ થતા **સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના હાલ સિટી સર્વે શીટ નં.૩૦ ના નવો સિટી સર્વે નં.૭૧૭** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **૧૧૬૯.૦૮ ચો.મી.** જમીન તે વડીલોપાર્જીત સ્થાવર મિલ્કતમાંથી અમો લખી આપનારા **શ્રી હેમીબેન કાળાભાઈ ડોબરીયા વિગેરે કુલ–૬** રાજીખુશીથી સંપુર્ણ હકક, હિત અને હિસ્સો રજી. બિન અવેજી ફારગતી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૧૪૯૯ જે તા.૨૨/૦૨/૨૦૨૧ થી **શ્રી પરેશભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા વિગેરે–૨**ની તરફેણમાં આજરોજથી રાજી ખુશીથી બિનઅવેજી જમીન ઉપર ભવિષ્યમાં સદરહું ઈનવર્ડ મુજબ મળવાપાત્ર બાંધકામ પરવાનગીના તમામ હકકો સાથે ઉઠાવી લીધેલ જેની સિટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં.૧૬૫૨ જે તા.૧૫/૦૩/૨૦૨૧ થી આવેલી છે.

//૧૯// ત્યારબાદ સદરહું **પ્લોટ નં.૩૩ પૈકીની જમીન તથા પ્લોટ નં.૧૮ પૈકીની** જમીન જે બંને હાલ સિટી સર્વે કચેરીના હુકમથી એકત્રીકરણ થતા **સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના હાલ સિટી સર્વે શીટ નં.૩૦ ના નવો સિટી સર્વે નં.૭૧૭** જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **૧૧૬૯.૦૮ ચો.મી.** જમીનના માલીક **શ્રી પરેશભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા વિગેરે–૨** એ રજી. બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૬૯૯ જે તા.૩૧/૦૫/૨૦૨૧ થી મેસર્સ શિવ ડેવલોપર્સ – જૂનાગઢ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો(૧) શ્રી પરેશભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા (૨) શ્રીમતી આરતીબેન પરેશભાઈ ડોબરીયા (૩) શ્રી મનોજભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા (૪) શ્રીમતી રીધ્ધીબેન મનોજભાઈ ડોબરીયાને આપેલ જેની સિટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં.......... જે તા...../..../૨૦૨૧ થી આવેલી છે.

//૨૦// આમ ઉપરોકત રીતે સદરહું પ્લોટની જમીન અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કર્યા બાદ પુરોગામી માલીકે મેળવેલ બાંધકામ મંજુરીના આધારે સદરહું પ્લોટની જામીન ઉપર મળેલ બાંધકામ મંજુરી પ્રમાણે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું પ્લોટ ઉપર બાંધકામ કરેલ છે. જે બાંધકામ પુર્ણ થયેલ છે. જે બાંધકામ હાલ "રૂદ્ર હાઈટસ" ના નામે ઓળખાય છે.

શિવ ડેવલપર્સ
પરેશ ક ડોબરીયા
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

//૨૧// સદરહું મેસર્સ શિવ ડેવલોપર્સ – જૂનાગઢનામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી પરેશભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા વીગેરે–૪એ પેઢીની સમગ્ર મીલ્કતનો દરેક પ્રકારે વેચાણ, વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવા માટે કુલ મુખત્યારનામું અન્ય ભાગીદારોશ્રી પરેશભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા અથવા શ્રી મનોજભાઈ કાળાભાઈ ડોબરીયા જોગ કરી આપેલ છે. આ બન્ને મુખત્યારોમાંથી કોઇપણ એકની સહીથી તમામ કામકાજ થઇ શકે તે રીતે મુખત્યારનામું સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી–જૂનાગઢમાં રજી. કુલ મુખત્યારનામું અનુક્રમ નં. .... જે તા...../૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ કરી આપેલ છે. આ દસ્તાવેજ કુલ મુખત્યાર નામને આધારે થાય છે જેમાં મુખત્યાર આપનારાઓ આજની તારીખે હૈયાત છે. અને આ કુલ મુખત્યારનામું આજની તારીખે અમલમાં છે.

//૨૨// સદરહું પ્રોજેકટ જમીનમાં એક તરફવાળાએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરેલી છે અને તેમાં "રૂદ્ર હાઈટસ" ના નામના પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલુ છે (જેના હવે પછી આ લેખમાં "રૂદ્ર હાઈટસ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહું પ્રોજેકટ કુલ બે વિંગ છે. જેમાં કુલ .... ફલેટો આવેલ છે. તેવું બાંધકામ કરવા માટેના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે. જેની નકલ આ સાથે "એનેક્ષચર–એ" થી જોડેલી છે.

//૨૩// સદરહું પ્રોજેકટ જમીનમાં બાંધવામાં "રૂદ્ર હાઈટસ" નામના પ્રોજેકટના બાંધકામ કરવા માટે મહાનગરપાલીકા કચેરી જુનાગઢને અરજ અહેવાલ કરતા તે કચેરીના હુકમ ઓનલાઈન બાંધકામ પરવાનગી રજા ચીઠ્ઠી નં.JMC//04-01-2021/ 1522671/01/008240 જે તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૧ થી બાંધકામ મંજુરી મળેલ છે.

//૨૪// સદરહું "રૂદ્ર હાઈટસ" પ્રોજેકટની નોંધણી અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "એકટ" તરીકે વર્ણવેલ છે.) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું "રૂલ્સ" તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ ઓનલાઇન એપ્લીકેશન કરેલ છે. જે અરજી મંજુર કરેલ છે. જેના નોંધણી નં.................................... છે.

//૨૫// આમ તે રીતે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અમો એક તરફવાળાએ "રૂદ્ર હાઈટસ"ના નામના પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલુ છે. આમ તે "રૂદ્ર હાઈટસ"ના પ્રોજેકટમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નં......... જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. આવેલ છે તે ફલેટ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલુ છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક,ઇલાખા તથા હકક હીત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં G+8 માળમાં બીલ્ડીગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરીયોજનાને "રૂદ્ર હાઈટસ"ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી જૂનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી રજા ચીઠ્ઠી નં.JMC//04-01-2021/ 1522671/01/008240 જે તા.૦૪/૦૧/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. તેમજ જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાએ સદરહું પરીયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુરી આવી છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે. કે મંજુર થયેલ બાંધકામના પ્લાનમાં "રેરા"કાયદાની કલમઅ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અન્ય અધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ/એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી.નં.............................. તા.................. થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક/એન્જી. શ્રી મયુર મગનલાલ

શિવ ડેવલપર્સ
પરેશ ડોબરીયા
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

રાઠોડ (કન્સ.એન્જી) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી કૌશિક છગનલાલ કોરડીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમોનો એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે– આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાની દ્વારા મંજૂર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–ર માં રાખેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૯) એલોટીએ તેના "રૂદ્ર હાઈટસ"ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીગના પ્રોજેકટમાં .... માળે આવેલ ફલેટ નં......... જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. આવેલ છે તે ફલેટની સ્થાવર મિલ્કત માટે ઇચ્છા દર્શાવેલ.

(૧૦) એલોટીને"રૂદ્ર હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીગના .... માળે આવેલ ફલેટ નં......... જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. ફલેટની સ્થાવર મિલ્કત સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પીરશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"ર" માં ફલેટનું વર્ણન આપેલ છે. પીરશિષ્ટ–"ર" માં ફલેટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનો સમાવેશ થશે પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો,સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની,ખુલ્લી અગાસી,સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૧) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે./કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઇમલા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૨) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામ ની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–ર માં રાખેલ છે.

શિવ ડેવલપર્સ
પરેશ નેડીયાદરા
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(૧૩) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૪) પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જણકારીની પુષ્ટિયા નિવેદન રજૂઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા "૯" મા દર્શાવિલ વિગતે ખરીદ કરવા કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ આ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ 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 લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા "૯" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત ફલેટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિસ્શષ્ટ–"૨" માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર,સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો,ફલેટના સામાન્ય વિજળી શરણ 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 ફલેટમાં 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 આધારીત ફલેટના **બિલ્ટઅપ એરીયા** .... **ચો.મી.** આશરેના **કારપેટ એરીયા** ....ચો..મી. આશરેની **કિંમત રૂા**................./– અંકે રૂપીયા ....પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટનાં હિસ્સા તરીકે :–

(૧) બાલ્કની ચો.મી.=N\A–આશરે

(૨) ખુલ્લી અગાશી ચો. .મી.–N\A–આશરે

(૩) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો. .મી.–N\A–આશરે

(૪) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો. .મી.–N\A–આશરે

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો. મી.–N\A–આશરે ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂા......./–ના દરે કુલ વધારાના ચો.મી.–N\A–માટે વધારાની રકમ રૂા.–N\A–અંકે રૂપીયા –N\A–પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા.–N\A–અંકે રૂપીયા –N\A– પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કીમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જ ના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આર્વેયા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની

Scanned with CamScanner

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 કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા..................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

MODE OF PAYMENT:- ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલ તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **મેસર્સ શિવ ડેવલોપર્સ** – જૂનાગઢના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં જૂનાગઢ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ,જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી,સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે ફલેટની વેંચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇઓને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે જોડાણ–"૨"

(૧.૬) (માત્ર ફલેટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (જુડા અથવા જૂનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ 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 કરતા ઓછા કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના 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 :–**

શિવ ડેવલપર્સ

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી /

Scanned with CamScanner

સોગંદનામા તથા અન્ય 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 મુસદારૂપી બાયલોઝ,નિયમ કે નિયમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ,જમીન ભાડુ,મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા,વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ,ગીરોલોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય)વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને શોપ/ફલેટનો કબ્જો તબદિલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરોલોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો , પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ,દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને તે જવાબદાર રહેશે.

(૨.૦) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજની રીતે લેવા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે.પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩.૦) TIME IS ESSENCE – **સમયએ અગત્યનું સત્વ છે**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. ક(૧.૪) (ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઇ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪.૦) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT **પ્રોજેક્ટ/ફલેટનું બાંધકામ :–**

પ્રોજેક્ટ દ્વારા ફલેટ/ પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઇ.) એલોટીએ જોયેલી છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફલોર પ્લાન,લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે,સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેંચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫.૦) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION: **ફલેટનાં કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :–**

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

પ્રમોટર ફલેટનો કબ્જો **તા.** ૩૧/૦૮/૨૦૨૬ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુઅલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાની ફલેટ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

Scanned with CamScanner

પરંતુ લડાઇ અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majecure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ,નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકામ વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર–૩ મહિનાની અંદર શો/ ફલેટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ લઇ થયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ,જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટરે પોતાની વિવેક બુદિધ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ 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 ઇ–મેઇલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોમાં ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટ પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાનની 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 તે તથા કન્ફર્મ થાય કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂદધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLQTTE

કાયદાની પ્રમાણે એલોટીને પ્રજોકેટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદૃ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

(૬.૦) FAILCRE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSIONOF (SHOP\FLAT) એલોટીની (ફલેટ)નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

Scanned with CamScanner

(૬.૧) ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી થતી પૂર્તી,બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને–૧૫(પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબ્જો લેખે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપી આપણશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળતો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ફ્લેટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરનેચુકવી 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 રૂા.................... અંકે રૂપીયા ....પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પૂર્ણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો આપ્યાબાદ પ્રમોટરના જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો,પ્લાન,સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭.૦) REPRIESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTER **પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :–**

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે કે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન પ્રોજેકટ અથવા ફ્લેટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ફ્લેટ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ,પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ,જમીન મકાન,ફ્લેટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક,ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેંચાણનો કરાર/ વિકાસ કરાર કે વેંચાણ,કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીનાં ઉકત ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેંચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટરે આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઇ)વેંચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ 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 કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખો.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ આપેલ નથી.

(૮.૦) એલોટી/ પોતે અથવા/જે કોઇ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના શોપ/ ફલુટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અવક્ષના કારણે મકાનના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા માટે જે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) શોપ/ ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબ્જો સ્વીકાર્ય બાદ તેનાં ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટીએ જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ફલેટ,તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (Partitions)ગટર,મોરી,પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenames) સારી રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશો તેમજ તે રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઇ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો,છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મૂખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારનાં એલીવેશનમાં કે એલોટી ફલેટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારનાં કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર,દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતનાં હિસ્સાની રકમ,પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેલ પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

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

(૯.૦) CONVEYANCE OF THE SAID SHOP\FLAT:- ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :–

Scanned with CamScanner

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે, પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, 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 વેંચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ ઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECTLIABILITY:- ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેંચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇઓ કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના દયાનમાં 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 કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ,સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE CHARGES:-

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

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

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE COMPLEX FOR REPAIRS:- **સમારકામ માટે ઇમારતમાં દાખલ થવાનો અભિકાર :–**

પ્રમોટર / મેઇન્ટેનન્સ/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને,અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર,ગેરેજ,બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે , એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે કોમ્પ્લેક્ષ/ફલેટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USALE OF BASEMENT &SERVICE AREA:- **બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–**

"રૂદ્ર હાઈટસ" બીલ્ડીગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર,ડી.જી. સેટરૂમ.ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા,પમ્પ રૂમ મેઇન્ટેનન્સ

Scanned with CamScanner

તથા સર્વિસ રૂમ,અગ્નિ શામક પમ્પ,સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે.કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વ,રાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLAINCE WITH RESPECT TO THE SHOP\FLAT:- **ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબતઃ–**

(એ) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતમના ખર્ચે કરશે તથા સંબંઘીત સ્થાનીક્ત સતા કે સતાઘિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેના ભંગ નહી થાય તેની કાળજી કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડબેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણૂંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLANCE OF LAWS,NOTIFICATION ETC BY ALLOTTEE :- **એલોટી દ્વારા કાનુન,જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :–**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયામન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લઈએ છે કે આ ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTERSHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:- **પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :–**

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

(૧૭) SHOP|FLAT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):- **સંબંધીત રાજયનાં ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :–**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે,આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનૂરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૦૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT:- **બંધનકર્તા અસરઃ–**

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

શિવ ડેવલપર્સ

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યે થી સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે

Scanned with CamScanner

તથા એલોટીએ જમાં કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREMENT:- સંપૂર્ણ કરાર :–

આ કરાર તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર એલોટમેન્ટ લેટર,પત્ર વ્યવહાર,વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ ફલેટ/બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREMENT APPLICABLE ON ALLOTTE SUBSEQENT ALLOTTE :- આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે. તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તેમાં ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY:- અલગતા બાબતઃ–

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતું માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સૂસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી કરશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE ARE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREE-MENT:- કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુંકવણું કરવાનું રહેશે. ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER AASURANCE :- વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે,અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ 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 સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

(૨૫) PLACE OF EXECUTION:- સહીં કરવાનું સ્થળઃ–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા 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 સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર જૂનાગઢ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણીઃ–

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેંચાણ 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.

Scanned with CamScanner

(૨૭) NOTICES - સુચનાઓ :–
આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેશ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :– ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– ....રૂદ્ર હાઈટસ, ગિરીરાજ મેઈન રોડ,જૂનાગઢ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામાં 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) JOINT ALLOTTES / સંયુકત એલોટીઃ–
જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતું તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેંચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી 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 સંબંધી પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :–
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેશ ઇન્ડેકસ ફકત ૩૧૫૬.૫૨ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિદ્ય યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રાજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ. (FSI-FLOOR Space Inde) ની અપેક્ષાને આધારે,પ્રિમિયમની અથવા ઇન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. ની ચુકવણી પણ મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ૧૦૫૨.૧૮ ના ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૧૦૪.૩૪ ચો.મી. નો ફલોર ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેંચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

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

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

–: એલોટી :–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનાર સહીત)

એલોટીની સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
૧.		

Scanned with CamScanner

સાક્ષીની સહી :-

(૧) સહી :
નામ :
સરનામું :
(૨) સહી :
નામ :
સરનામું :

પ્રમોટરસહી | ફોટોગ્રાફ | અંગુઠાનું નિશાન

સાક્ષીની સહી :-

(૧) સહી :
નામ :
સરનામું :
(૨) સહી :
નામ :
સરનામું :

-: પરિશિષ્ટ -"૧" :-

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ જૂનાગઢના સબ ડીસ્ટ્રીકટ જૂનાગઢ મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવેલ મોજે ગામ જૂનાગઢના બિનખેતી ખેડ ખાતા નં.૨૩૦ થી આવેલ રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૩/પૈકી-૩ જેના એ.૩-૦૮ ગું. જમીન જે રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ છે તેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૩૩ પૈકીની જમીન ૧૨૦૨.૦૦ વાર જેના ૧૦૦૫.૦૦ ચો.મી. (જે સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના શીટ નં.૩૦ ના સિટી સર્વે નં.૭૧૭ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૫.૨૦ ચો.મી. થી ઓળખાય છે.) તથા

મોજે ગામ જૂનાગઢના બિનખેતી ખેડ ખાતા નં.૨૩૧ થી આવેલ રેવન્યું સર્વે નં.૧૧૪/૧/પૈકી-૧ જેના પાર્ટ-એ ના એ.૧-૧૨ા ગું. જમીન જે રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ છે તેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧૮ પૈકીની જમીન ૧૬૩.૮૮ ચો.મી. (જે સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના શીટ નં.૩૦ ના સિટી સર્વે નં.૫૪૩૪ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૩.૮૮ ચો.મી. થી ઓળખાય છે.) જે બંને હાલ સિટી સર્વે કચેરીના હુકમ નં.ક્રમાંક/મે.સ.૪/જૂનાગઢ/બ્લોક નં.૩૦/એકત્રીકરણ/૨૦૧૯ જે તા.૨૨/૧૦/૨૦૧૯ થી એકત્રીકરણ થતા સિટી સર્વે વોર્ડ નં.૪ના હાલ સિટી સર્વે શીટ નં.૩૦ ના નવો સિટી સર્વે નં.૭૧૭ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૯.૦૮ ચો.મી. અસ્તીત્વમાં આવેલ છે તેની ઉપર બંધાયેલ બહુમાળી રહેણાંક બિલ્ડીગ જે "રૂદ્ર હાઈટસ" નામે ઓળખાય છે

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :-
ફર્સ્ટ ફલોરમાં :-
સેકન્ડ ફલોરમાં :-
થર્ડ ફલોરમા :-
ફોર્થ ફલોરમાં :-
ફીફથ ફલોરમાં :-
સિકથ ફલોરમાં :-
સેવન્થ ફલોરમાં :-
એઈટથ ફલોરમાં :-

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

એમ સમગ્ર બિલ્ડીગમાં એક માળમાં ...... ફલેટ મળી કુલ .....ફલેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

Scanned with CamScanner

પુર્વ તરફ :– લાગુ ૭.૫૦ મીટરનો રસ્તો
પશ્ચિમ તરફ :– લાગુ નિરંજનભાઈ કોઠારીના મકાન
ઉતર તરફ :– લાગુ રસ્તો (ગાડા કેડો)
દક્ષીણ તરફ :– લાગુ ૭.૫૦ મીટરનો રસ્તો

–: પરિશિષ્ટ –"૨" :–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ –૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ"રૂદ્ર હાઈટસ" નામે ઓળખાય છે તે બિલ્ડીગના .... માળે આવેલ ફલેટ નં......... જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. તથા કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. આવેલ છે તે ફલેટવાળી સ્થાવર મિલ્કતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ તરફ :– ....
પશ્ચિમ તરફ :– ....
ઉતર તરફ :– ....
દક્ષીણ તરફ :– ....

–:: એનેક્ષ્ચર–"૧" ::–
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષ્ચર–"૨" ::–
સેનેટરી,ફીટીંગ વગેરેની યાદી
(ફલેટના વિગત, વર્ણનો,અને સુવિધાઓ)
(Specification & Amenities)

ફલેટના તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (STAND-ARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહાની દિવાલ સેનડ ફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટીરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ
(૩) દરવાજા : શટર/ડોર
(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીગ બારી
(૫) ફલોરીગ :૬૦ એમ. એમ. બાય ૬૦ એમ. એમ. વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૬) પ્લમ્બીગ : સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
(૭) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
(૮) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

તદઉપરાંત બિલ્ડીગમાં સામન્ય સગવડતા માટે પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

શિવ ડેવલપર્સ
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner