"લેન્ડમાર્ક નેટવર્ક" એલોટમેન્ટ લેટર

ઠે. "ઓમ", આર.જી. બંગ્લોઝ નં–ર,બેકબોન પાર્કની બાજુમાં, બાલાજી હોલ પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

"લેન્ડમાર્ક નેટવર્ક" ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી મુકેશભાઈ છગનભાઈ વરસાણી
હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૦, ધંધોઃ– વેપાર,

(૨) શ્રી બ્રિજેશભાઈ મુકેશભાઈ વરસાણી
હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૩, ધંધોઃ– વેપાર,
બન્ને રહે. "ઓમ", આર.જી. બંગ્લોઝ નં–ર,
બેકબોન પાર્કની બાજુમાં, બાલાજી હોલ પાછળ,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.
તે ક્રમ **નં. ૧** ના જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય
ભાગીદાર વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે. .... પક્ષકાર નં. ૧

ખરીદનાર શ્રી .... પક્ષકાર નં. ૨

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. **૭૬/ પૈકી ૨/ પૈકી ૧** (જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (વાવડી), એફ.પી. નં. ૩૨ પૈકી) ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨** ની જમીન **ચો.મી. ૨૪૩૭–૩૪** તથા **કોમન પ્લોટ–૨** ની જમીન **ચો.મી. ૩૦૩–૨૮** (જેમાં કોમન પ્લોટનો એરીયા ચો.મી. ૩૦૩–૨૮ ના એફ.એસ.આઈ સહિતના તમામ હકકો અનો અધિકારો સહિત) મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૨૭૪૦–૬૨** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો **"ટાવર–A"** તથા **"ટાવર–B"** ની સંયુકત ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	::–	૧૮–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ, તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ મીટર ૬૮–૯૩ છે.
દક્ષિણે	::–	પ્લોટ નં. ૧ તથા કોમન પ્લોટ–ર ની જમીન, તે તરફ માપ મીટર ૬૮–૯૩ છે.
પુર્વે	::–	૧૨–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ, તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ મીટર ૩૫–૫૪ છે.
પશ્ચિમે	::–	સર્વે નં. ૭૬ પૈકી/૧ ની જમીન, તે તરફ માપ મીટર ૩૫–૫૪ છે.

૨. **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **"ટાવર–A"** ના **..........** **ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ નં.** **.............** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** **.............** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ...., વોશ એરીયા ચો.મી. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી. ....) આવેલ છે જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે ::–
દક્ષિણે ::–
પુર્વે ::–
પશ્ચિમે ::–

૩. ફલેટની વેચાણ કિમત રૂા. .... અંકે રૂા. .... પુરા છે.

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

(૧) વિકાસકર્તા/પ્રમોટર્સ ના ઉપરોકત **"'આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **"ટાવર–A"** ના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા(ટાઈટલ)ની સ્તીથી દર્શાવતા ઉતરોતરના તમામ દસ્તાવેજોની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટર દ્રારા આપવામાં આવેલ ઉપરોકત પ્રોજેકટ માટેના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની કચેરીએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન/બાંધકામ પરવાનગી વિગેરે એલોટી દ્રારા તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે તેઓને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૨) ઉપરોકત પરીયોજના/પ્રોજેકટની પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધીકારી પાસે રજી. નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાપણત્ર તથા આ પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ દ્રારા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટી દ્રારા તપાસવામાં આવેલ છે અને તે બાબતે તેઓને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૩) સદરહું ઉપરોકત **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **"ટાવર–A"** માં એલોટીએ બુક કરાવેલ ફલેટ તથા તેમાં આપવામાં આવનાર તમામ સુવીધાઓ, માલ મટીરીયલ્સ, બિલ્ડીંગની વિગત, ફલેટમાં આપવામાં આવનાર તમામ સુવીધા તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની વિગતો તથા સામાન્ય સુવીધાઓ (Specification & Amenities) ની

માહીતી પ્રમોટર દ્વારા એલોટી આપવામાં આવેલ છે. અને તે તમામ માહીતી એલોટીએ સમજી લીધેલ છે અને તે બાબતે તેઓને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે તેથી ઉપરોકતફલેટ આજરોજ પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આ એલોટમેન્ટ લેટર દ્વારા એલોટ (ફાળવવામાં) કરવામાં આવે છે. બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ ઉપરોકત ફલેટની વેચાણ કિમતના ૧૦ % મુજબની રકમ એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવશે ત્યારે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે "રેરા" ની જોગવાઈ મુજબનો વેચાણ કરાર રજીસ્ટર કરવામાં આવશે અને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની તમામ જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે અને તેનુ બન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૪) સદરહું ઉપરોકત **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **"ટાવર–A"** માં એલોટીએ બુક કરાવેલ ફલેટના પેમેન્ટની ચુકવણી એલોટીએ "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ જેમ જેમ બાંધકામ પુર્ણ થતુ જાય તેમ તેમ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ સમય મર્યાદામાં એલોટીએ ચુકવવાનું રહેશે.

રાજકોટ.

તા.   /૦૧/૨૦૨૩

———————————————

શ્રી

(એલોટી)

————————————————

શ્રી મુકેશભાઈ છગનભાઈ વરસાણી
તે ક્રમ **નં. ૧** ના જાતે તથા "લેન્ડમાર્ક નેટવર્ક" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદાર વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે.
(વિકાસકર્તા/પ્રમોટર્સ)

-:: ENCUMBRANCE CERTIFICATE ::-

This is to certify that **"LANDMARK NETWORK"** partnership firm is that sole owner and occupant of the immovable property of Commercial and Residential Building situated at Vavdi Revenue Survey No. 76/paiki 2/paiki 1 (T.P. No. 15(vavdi), F.P. No. 32 paiki) "Asopalav Height" building on non-agriculture plots paiki Plot Nio. 2 Land Sq.mt. 2437-34 with Common Plot no. 2 Rights Land Sq.mt. 303-28 total land sq.mtrs. 2740-62 situated at village Vavdi presently merged in Rajkot Municipal Corporation, Rajkot in the State of Gujarat.

I have thoroughly verified the record of the property in question and I hereby certify that the title of **"Asopalav Height"** of the said property are clear, marketable and free from all encumbrances.

Rajkot.
Dt. /01/2022

Vipul V. Patel
(Advocate)

–:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::–

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

"લેન્ડમાર્ક નેટવર્ક" ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (પાન નં. AAIFL 8698P)

(૧) શ્રી મુકેશભાઈ છગનભાઈ વરસાણી
હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૦, ધંધોઃ– વેપાર,

(૨) શ્રી બ્રિજેશભાઈ મુકેશભાઈ વરસાણી
હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૩, ધંધોઃ– વેપાર,
બન્ને રહે. "ઓમ", આર.જી. બંગ્લોઝ નં–૨,
બેકબોન પાર્કની બાજુમાં, બાલાજી હોલ પાછળ,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.
તે ક્રમ **નં. ૧** ના જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય
ભાગીદાર વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે. :::::::::: તે લખી આપનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

<u>અને બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી
હિન્દુ, ઉ.વ. .... , ધંધોઃ– ....,
રહે. :::::::::: તે લખાવી લેનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)
(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

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

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. **૭૬/ પૈકી ૨/ પૈકી ૧** (જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (વાવડી), એફ.પી. નં. ૩૨ પૈકી) ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨** ની જમીન **ચો.મી. ૨૪૩૭–૩૪** તથા **કોમન પ્લોટ–૨** ની જમીન **ચો.મી. ૩૦૩–૨૮** (જેમાં કોમન પ્લોટનો એરીયા ચો.મી. ૩૦૩–૨૮ ના એફ.એસ.આઈ સહિતના તમામ હકકો અનો અધિકારો સહિત) મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૨૭૪૦–૬૨** ની ખુલ્લી જમીન જે અમોની ભાગીદારી પેઢ ીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૬૬૦૨ તા. ૨૧/૧૦/૨૦૨૨ થી શ્રી વિક્રમભાઈ લખુભાઈ ડાંગર વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૪૭ તા.૧૦/૦૧/૨૦૨૩ થી કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામ માટેનો બિલ્ડીંગ લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. જેમાં **સેલર**માં સેલર પાર્કીંગ, ૨–સીડી, ૨–લીફટ, ૨–ફાયર લીફટ, બે–પેસેજ તથા રેમ્પ તથા **ગ્રાઉન્ડ ફલોર**માં ૨૫–દુકાનો વીથ એટેચ ડબલ્યુ.સી., ડીસેબલ ટોયલેટ, ૧–જેન્ટસ ડબલ્યુ.સી., ૧–લેડીઝ ડબલ્યુ.સી., યુરીનલ, કવર્ડ પાર્કીંગ તથા ૩–સીડી, ૨–લીફટ, ૨–ફાયર લીફટ, ટુ વ્હીલર લીફટ, ૨–પેસેજ તથા **ફર્સ્ટ ફલોર**માં ૨૦–દુકાનો વીથ એટેચ ડબલ્યુ.સી., કવર્ડ પાર્કીંગ તથા ૨–સીડી, ૨–લીફટ, ૨–ફાયર લીફટ, ટુ વ્હીલર લીફટ, ૨–પેસેજ તથા **સેકન્ડ ફલોર**માં લીવીંગ, કિચન/ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, બે ટેરેસ એવુ એક યુનિટ લીવીંગ, તથા લીવીંગ, કિચન/ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનિટ તથા લીવીંગ, કિચન/ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, ટેરેસ એવા બે યુનિટ તથા લીવીંગ, કિચન/ ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ એવા ત્રણ યુનિટ તથા ૨–સીડી, ૨–લીફટ, ૨–ફાયર લીફટ, ૨–પેસેજ તથા **થર્ડ, ફોર્થ, સીકસ્થ થી સેવન્થ, નાઈન્થ થી ઈલેવન્થ, થર્ટીન્થ ફલોર**માં લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ એવા આઠ યુનિટ તથા ૨–સીડી, ૨–લીફટ, ૨–ફાયર લીફટ, ૨–પેસેજ તથા **ફીફથ, એઈટથ, ટવેલ્થ ફલોર**માં લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ એવા આઠ યુનિટ તથા ૨–સીડી, ૨–લીફટ, ૨–ફાયર લીફટ, ૨–પેસેજ તથા રીફયુઝ એરીયા તથા **ફોર્ટીન્થ ફલોર**માં લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોઈલેટ, સ્ટોર, ટેરેસ એવા આઠ યુનિટ તથા ૨–સીડી, ૨–લીફટ, ૨–ફાયર લીફટ, ૨–પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું મિલ્કત **"લેન્ડમાર્ક નેટવર્ક"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજાની આવેલ છે. સદરહું "લેન્ડમાર્ક નેટવર્ક" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની મિલ્કતોનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવા માટે મને ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારએ અધિકૃત કરેલ હોય, અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે અમોને ઉપરોકત મિલ્કતનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ચાર હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીંગોને **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલ છે. તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીએ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે મંજુરી આપેલ છે, તથા પ્રમોટરે બાહેંધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/......................... તા.   /   /૨૦ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથેના જોડાણ–(૧) માં વિગત રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી પ્રશાંત જે. મોલીયા (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી કલ્પેશ જે સતાસીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારાની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની 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 તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયાનો મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગો ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી **"ટાવર–A"** ના **થર્ડ ફ્લોર**માં આવેલ **ફ્લેટ નં. ૩૦૧** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... વોશ એરીયા ચો.મી. ....) વાળો ફ્લેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગો ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી **"ટાવર–A"** ના **થર્ડ ફ્લોર**માં આવેલ **ફ્લેટ નં. ૩૦૧** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... વોશ એરીયા ચો.મી. ....) વાળો ફ્લેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"ર" માં ફ્લેટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"ર" માં ફ્લેટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા – ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી, વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

(૧) **<u>શરતો ::–</u>**

(૧.૧)આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–"ર" માં ફલેટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. એનેક્ષર–ર માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ 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 ફલેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ 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.ર)કારપેટ એરીયા આધારીત **"આસોપાલવ હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગો ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી **"ટાવર–A"** ના **થર્ડ ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ નં. ૩૦૧** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... વોશ એરીયા ચો.મી. ....) વાળા ફલેટની કિંમત રૂા. /– અંકે રૂપીયા પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે કે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)એલોટીએ આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી રકમ રૂા.../– અંકે રૂપીયા ....પુરા નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

(૧) રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનુ પ્લીન્થ સુધીનુ બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયા આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ, અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૪) રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ, શટરનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફલોર, લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનુ બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૭) રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું, લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીક જોડાણો, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીના રૂા................................/– અંકે રૂપિયા................................પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે.

કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ, મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) 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 પરીવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ 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 ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજનો દર, ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે. 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 નાણાંકીય 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,

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કવર્ડ પાર્કીગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) 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 નહિં.

(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/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન, ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT 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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહિં.

(૩) TIME IS ESSENCE :– સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT
<u>પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–</u>
પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૪૯૩૩–૧૧૬ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ

એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૭૩૯૯–૬૭૪ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લોભ લેવા ધારેલા ૭૩૯૮–૫૯ નો ફલોર સ્ટેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-
<u>કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–</u>

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

પ્રયોજક તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ પહેલા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સોંપી આપવા બંધાય છે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવેલ હોય, આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

(૫.૩)પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર

તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે 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 નહિં 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 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 કર્ન્ફમ થાય છે 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 (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 બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

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

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

(૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :- <u>એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

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

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર

(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER :-
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–
પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત 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, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ)પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

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

(જે) એલોટીના 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 માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે.. જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ)આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે પ્રયોજક સાથે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે બિલ્ડીંગના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા, એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

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

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ ની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTI LIABILITY)

ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના 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 FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES

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

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

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, કવર્ડ પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–

"આસોપાલવ હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગો ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી **"ટાવર–A"** વાળા બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરે.. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–

ફ્લેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ

કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત ::–

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 કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેધરી લઈએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિં અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

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

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર અને એલોટીએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું 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 સહિત તમામ

પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :-

સંપુર્ણ કરાર ::–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-

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

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

(૨૨) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત ::–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCUTATION 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 ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો 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 અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ ::–

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

(૨૬) નોંધણી ::–

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

(૨૭) NOTICES / સૂચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :– રહે.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– ઠે. "ઓમ", આર.જી. બંગ્લોઝ નં–૨, બેકબોન પાર્કની બાજુમાં, બાલાજી હોલ પાછળ ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

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

(૨૮) JOIN ALLOTTES / સંયુકત એલોટી :-

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) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ 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.

–:: પરિશિષ્ટ – "૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે... સહિત) ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. **૭૬/ પૈકી ૨/ પૈકી ૧** (જેના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (વાવડી), એફ.પી. નં. ૩૨ પૈકી) ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ

રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨** ની જમીન **ચો.મી. ૨૪૩૭–૩૪** તથા **કોમન પ્લોટ–૨** ની જમીન **ચો.મી. ૩૦૩–૨૮** (જેમાં કોમન પ્લોટનો એરીયા ચો.મી. ૩૦૩–૨૮ ના એફ.એસ.આઈ સહિતના તમામ હકકો અનો અધિકારો સહિત) મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૨૭૪૦–૬૨** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''આસોપાલવ હાઈટસ''** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો **''ટાવર–A''** તથા **''ટાવર–B''** ની સંયુકત ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	::–	૧૮–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ, તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ મીટર ૬૮–૯૩ છે.
દક્ષિણે	::–	પ્લોટ નં. ૧ તથા કોમન પ્લોટ–૨ ની જમીન, તે તરફ માપ મીટર ૬૮–૯૩ છે.
પુર્વે	::–	૧૨–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ, તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ મીટર ૩૫–૫૪ છે.
પશ્ચિમે	::–	સર્વે નં. ૭૬ પૈકી/૧ ની જમીન, તે તરફ માપ મીટર ૩૫–૫૪ છે.

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

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–''૧'' **''આસોપાલવ હાઈટસ''** ના નામથી ઓળખાવેલ છે તે કોમર્શીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો માંહેથી **''ટાવર–A''** ના **.......... ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ...., વોશ એરીયા ચો.મી. ...., બાલ્કની એરીયા ચો.મી. ....) માં જણાવેલ વાળો ફલેટ આવેલ છે. જેમાં સગવડતા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ આવેલ છે. જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	::–
દક્ષિણે	::–
પુર્વે	::–
પશ્ચિમે	::–

–:: પરિશિષ્ટ–''૩'' (ફલેટની સહીયારી સુવીધા) ::–

(૧) પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ જમીન.
(૨) બેજમેન્ટ પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીગ, સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ.
(૩) ઓવર હેડ વોટર ટેંક.

(૪) ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
(૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
(૬) પાણી ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપ લાઈનો, બોર તથા સબમર્શીબલ પંપ.
(૭) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.
(૮) કોમન પ્લોટ નં. ૨ માં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ.

ઉપર મુજબની સહિયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજીત છે.

આ સાટાખત કરાર અમોએ અમારી રાજી–ખુશીથી, જીવકાયમ રાખીને, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી વિચારીને કોઈપણ જાતના લાગભાગ દબાણ વગર તમો જોગ લખી આપીએ છીએ. જે બદલ આથી નીચે સહી કરી આપેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

સ્થળઃ– રાજકોટ.
તા. / /૨૦૨

અત્ર::મતુ   અત્ર:::શાખ

————————————————————————   (૧)——————————————————

શ્રી મુકેશભાઈ છગનભાઈ વરસાણી
તે ક્રમ **નં. ૧** ના જાતે તથા "લેન્ડમાર્ક નેટવર્ક" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદાર વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે
(તે લખી આપનાર)

(૨)——————————————————