–:: કબ્જા રહિત સાટાખત કરાર ::–

રેરા રજી. નં. (Project Land Area Under Registration) તા. ..../........./.................

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૩ પૈકી ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીન કે જે **"સહજાનંદ નગર"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૦૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૮૧–૦૬** તથા **પ્લોટ નં.૧૦૨ ની જમીન ચો.મી.૧૮૧–૦૬** એમ **કુલ મળી જમીન ચો.મી. ૩૬૨–૧૨** (As par site & Aprooved Plan મુજબની જમીન ચો.મી.આ. ૩૪૮–૪૧) ઉપર આવેલ **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના ....માળેઆવેલ ફલેટ નં........... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી......–....... ના બાંધકામવાળો ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત કરાર.

વણવહેંચાયેલ જમીનનો કોમન એરીયા ચો.મી.આ. ....
વેચાણ કિંમત રૂ................/– અંકે રૂપિયા ....પુરા
રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન બાંધકામ પરવાનગી નં. 004BP22233045 તા.૩૦/૦૭/૨૦૨૨
રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં......... તા...../.../.........

લખાવી લેનાર :–

શ્રી ...., ધર્મે : ......, ઉ.વ....., ધંધો :– ....,

(PAN : XXXXXXXXXXXXX)

રહે. ઠે. ....

....

– :: તે ફલેટ ખરીદનાર :: –

– :: તે એલોટી :: –

__________________ __________________

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

જોગ લખી આપનાર :–

જે.ડી. ડેવલોપર્સના ભાગીદારો (PAN No.: AASFJ 1229 L)

૧. વિજયભાઈ ચનાભાઈ રૈયાણી, હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૬, વેપાર,
રહે. ઠે. મવડી વિલેજ, બાપા સીતારામ ચોક, ધનલક્ષ્મી સોસાઈટી, રાજકોટ. તથા

૨. રિધ્ધિબેન વિજયભાઈ રૈયાણી, હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૧, વેપાર,
રહે. ઠે. ખોડિયાર પ્લોટ, લોધીકા, રાજકોટ. તથા

૩. નિકેત રમેશભાઈ વીરાણી, હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૩, વેપાર,
રહે. ઠે. મું. હકુમતી સરવાણીયા, તા. કાલાવડ, જી. જામનગર. તથા

૪. પરેશભાઈ છગનભાઈ શિંગાળા, હિન્દુ, ઉ.વ.૩૬, વેપાર,
રહે.ઠે."પિતૃકૃપા",ધનલક્ષ્મી સોસા. શેરીનં. ૩, સનમૂન ડે વિદ્યાલય સામે, મવડી, રાજકોટ.

ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું :–

"પિતૃકૃપા",ધનલક્ષ્મી સોસા. શેરીનં. ૩,
સનમૂન ડે વિદ્યાલય સામે, મવડી, રાજકોટ.

(તે ક્રમ નં. ૧ જાતે ભાગીદાર તથા ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)

– :: તે ફલેટ વેચનાર :: –

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ કબજા રહીત સાટાખત કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૩ પૈકી ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીન કે જે **"સહજાનંદ નગર"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૦૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૮૧–૦૬** શ્રી શામજીભાઈ વાઘાભાઈ વોરા તથા **પ્લોટ નં.૧૦૨ ની જમીન ચો.મી.૧૮૧–૦૬** શ્રી ધીરજલાલ કરમશીભાઈ રૈયાણી પાસેથી સંયુકત રીતે જે.ડી. ડેવલોપર્સના નામથી વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૪૫૯૩ તા.૨૬/૦૪/૨૦૨૨ ખરીદ કરી કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહું મિલ્કત વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વહીવટ કે વહેવાર કરવાનો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે. અને જે.ડી.ડેવલોપર્સએ અમો શ્રી વિજયભાઈ ચનાભાઈ રૈયાણીને સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી ડીડ રજી. નં. ૩૮૯૨ તા. ૦૫/૦૪/૨૦૨૨ થી તમામ ભાગીદારોએ વહીવટ કરવાની સતા આપેલ છે. જે અમલમાં છે રદ કરેલ નથી.

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં. ૧૦૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૮૧–૦૬ તથા પ્લોટ નં.૧૦૨ ની જમીન ચો.મી.૧૮૧–૦૬ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી. ૩૬૨–૧૨ (As par site & Aprooved Plan મુજબની જમીન ચો.મી.આ. ૩૪૮–૪૧) ઉપર રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવા માટે વિકાસકર્તા /પ્રમોટર એ રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી માંથી બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. 004BP22233045 તા.૩૦/૦૭/૨૦૨૨ થી પરવાનગી મેળવેલ છે તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરેલ છે અને મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ, કોમન સીડી, પેસેજ, લીફટ, ફર્સ્ટ ફલોર થી ફોર્થ ફલોરમાં દરેક ફલોર ઉપર બે બેડરૂમ, હોલ, રસોડાવાળા દરેક ફલોર ઉપર ચાર–ચાર ફલેટ મળી કુલ ૧૬ (સોળ) ફલેટસનું વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ માં દરેક ફલોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના શેડયુલ–એ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીગને વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** નામ આપેલ 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.

(૨) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું 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 ઉપરોકત વર્ણન મુજબના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. આ બિલ્ડીગને **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી માંથી બાંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી નં. 004BP22233045 તા.૩૦/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજથી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં (Project Land Area Under Registration) થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથેના એનેક્ષર –૧ માં રજુ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના **આર્કીટેકટ શ્રી સંજય શાંતિલાલ રાઠોડ** તથા **સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી બિપીન રમેશચંદ્ર અઢિયા** 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.

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

(૬) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની 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.

(૭) 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.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ હોય, મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવેલ છે.

(૯) એલોટીએ તેના તા................ ના પત્રથી **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના **....... ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ......–.......** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......) વાળો ફલેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના **....... ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ......–.......** (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......) વાળો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ 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–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

(૧૧) 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.

———————————— ————————————

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"૯" 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–"૯" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું શેડયુલ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા શેડયુલ–"૨" માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. એનેક્ષર–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... (Basic electric wiring) તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common Facilities & Amenities) 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.

(૧.૨)કારપેટ એરીયા આધારીત **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના **......... ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં........** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ......–.......** વાળો ફલેટ ની કિંમત રૂા............/– અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટના હિસ્સા તરીકે સ્ટન્ડીગ બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ફલેટને લાગુ પડે છે. તે સ્ટન્ડીગ બાલ્કની તથા વોશ એરીયાના ક્ષેત્રફળનો ફલેટના કારપેટ એરીયામાં સમાવેશ થતો નથી. તેમજ તે અંગે પ્રમોટર એલોટી પાસેથી કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી તે રીતે ઉપરોકત ફલેટનો **કુલ કારપેટ અરીયા ચો.મી.આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે.**

—————————— ——————————

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

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

<u>એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ</u>

રૂા.............../– અંકે રૂપિયા ....પુરાનો .... ના ચેક નં. .... તા. .... ના રોજ આપેલ છે.

એલોટી બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧. રૂા.............../–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૩૦ % કરતા વધારે નહિ) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ ૧૫ દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.

૨. રૂા.............../–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૪૫% કરતા વધારે નહિ) ઈમારતનું અથવા વિંગનુ અથવા તમોને એલોટ કરેલ ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૩. રૂા.............../–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૦% કરતા વધારે નહિ) સ્લેબ લેવલ (આર.સી.સી. વર્ક) સુધીનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૪. રૂા.............../–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૫% કરતા વધારે નહિ) ફલેટની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૫. રૂા.............../–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૦% કરતા વધારે નહિ) સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ, ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૬. રૂા.............../–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫% કરતા વધારે નહિ) પ્લંબીંગ, બહારનુ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સાથે આગાશીનું કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૭. રૂા.............../–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૯૫% કરતા વધારે નહિ) લીફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન વિગેરે કામ પૂર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

——————————— ———————————

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

૮. બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા................/–(અંકે રૂપીયા ....પુરા) કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યે ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

MODE OF PAYMENT :-

ચુકવણીની પદ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા બાકીની રકમની માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે 'રેરા' ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અરસ–પરસની સમજુતી મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણીની રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ ડ્રાફ્ટ/ RTGS/ NEFT વિગેરે દ્વારા એવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"જે. ડી. ડેવલોપર્સ"** ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ 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 નહિં 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 પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–"૨"

(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 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 નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

________________ ________________

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

(૧.૭) **<u>પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>**

(એ) એલોટીને ફ્લેટની સંપુર્ણ (Exclusive) માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા વિસ્તારમાં, કવર્ડ પાર્કીંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ) 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/ડેકલેરેશન 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 બેન્ક 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.

________________ ________________

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરેલ છે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવેલ છે (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :– પ્રોજેકટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI ૬૨૭–૧૪ ચો.મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફારઉપર ભવિષ્યમાં મેળ વી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સિેન્ટિવ TDR તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણીપર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૩૧૩–૫૭ ચો.મી. ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૪૦–૭૧ ચો.મી. નો FSI જાહેરકર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના બિલ્ડીંગના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION કબજાની કાર્ય પધ્ધતી:–

(૫.૧)SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૫ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. 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 % વાર્ષિક દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના 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)

–––––––––––––––––– ––––––––––––––––––

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

મેળવ્યા બાદ, 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 કમ્ફર્મ 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 સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહિં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.વેચનાર આ સાથે બાંહેધરી આપે છે કે તેઓ ખરીદનાર ને ....દિવસ સુધીમાં ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

(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) <u>FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :- 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) <u>POSSESSION BY THE ALLOTEE :-</u>

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવેલ હોય, એલોટીને 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) <u>REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER</u>

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

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. તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા બિલ્ડીંગ કે પ્લોટ 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 પૂર્વગ્રહ 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.

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ 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 બિલ્ડીગના 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 બાહરીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહરીય 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 કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિં.

(જી) એપાર્ટમેન્ટને સબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધિત 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) <u>CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) 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 (CONVEYANCE-DEED) 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 હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTI LIABILITY) <u>ક્ષતિની જવાબદારી :–</u>

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 પીડીત (Aggrieved) એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) <u>RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES</u> <u>સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–</u>

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

(૧૨) <u>RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS</u> <u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–</u>

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કવર્ડ પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ 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/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA</u> <u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–</u>

"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ

__________________ __________________

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો 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/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–
ફલેટના 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 નહિં. 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 મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાનિ 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.

________________   ________________

(ખરીદનારની સહી)   (વેચનારની સહી)

(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 સદરહું એકટ 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 બુકિંગની 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 સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બિલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) 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.

________________	________________
(ખરીદનારની સહી)	(વેચનારની સહી)

(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.

————————————	————————————
(ખરીદનારની સહી)	(વેચનારની સહી)

(૧) એલોટીનું સરનામું :–

................................રાજકોટ.

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– **"જે.ડી. ડેવલોપર્સ"**
"પિતૃકૃપા",ધનલક્ષ્મી સોસા. શેરીનં. ૩,
સનમૂન ડે વિદ્યાલય સામે, મવડી, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને 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 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.

–:: શેડયુલ – "એ" ::–

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં રાજકોટ તાલુકાનાં હાલ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૩ પૈકી ની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ જમીન કે જે **"સહજાનંદ નગર"** તરીકે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૮૧–૦૬ તથા પ્લોટ નં.૧૦૨ ની જમીન ચો.મી.૧૮૧–૦૬ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૩૬૨–૧૨ (As par site & Aprooved Plan મુજબની જમીન ચો.મી.આ.

_______________ _______________

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

૩૪૮–૪૧) ઉપર આવેલ **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝની ઈમારત ની ચતુઃસીમા તથા સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ચતુઃસીમા

ઉતરે ::– પ્લોટ નં.૧૦૩–૧૦૪ ની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે ::– પ્લોટ નં.૧૦૦ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પુર્વે ::– પ્લોટ નં.૧૦૫ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમે ::– જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

સંપૂર્ણ વર્ણન

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :–	કવર્ડ પાર્કીગ, વિઝીટર પાર્કીગ, લીફટ તથા પેસેજ તથા બીલ્ડીગનું એન્ટ્રન્સ, બોર, પાણીનો ટાંકો, સીડીનું બાંધકામ
ફર્સ્ટ ફલોર :– થી ફોર્થ ફલોર	લીવીંગ/ કિચન, બે બેડ, બે ટોયલેટ, વોશ, બાલ્કની આવુ એક યુનિટ એવા એક ફલોરમાં ચાર ફલેટ મળી કુલ ૧૬ ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે.
ટેરેસ ફલોર :–	લીફટ/લીફટરૂમ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ટેરેસ.

–:: શેડયુલ – "બી" ::–

સદરહું **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના .... માળે આવેલ ફલેટ નં........... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા લાગુ સ્ટન્ડીંગ બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... તથા વોશનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... (સ્ટન્ડીંગ બાલ્કની તથા વોશ એરીયા સહીત કુલ બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....) ની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

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

–:: એનેક્ષર–"૧" ::–

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ– ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ છે.

–:: એનેક્ષર–"૨" ::–

બિલ્ડીગ પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના સ્પેસીફિકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

—————————— ——————————

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

–:: એનેક્ષર–"૩" ::–

સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષની સામાન્ય (સહિયારી) સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

ઉપર જણાવેલ શેડયુલ–૧ માં દર્શાવેલ વિગતે **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનો એન્ટ્રન્સ ગેઈટ, ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, પાઈપલાઈનો, ગટર, વોટર સપ્લાય માટેની વ્યવસ્થા, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, આઉટર વોલ વિગેરે સહિયારી સુવિધા **"જેનિલ એપાર્ટમેન્ટ"** માં આવેલ તમામ ફલેટ હોલ્ડરો વચ્ચેની સહિયારી સુવિધાઓ છે તથા પાર્કીગ, સીડીઓ, પેસેજ, લીફટ, કોમન લાઈટ, પાયા, બીમ, કોલમ, પ્લીન્થ, સર્પોટીગ વોલ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, વોટર ટેન્ક, મીટર બોક્ષ, ઈમારતનું એલીવેશન વિગેરે ઈમારતમાં ફલેટ ધરાવતા ફલેટ હોલ્ડર્સ વચ્ચેની સહિયારી સુવિધા છે.

ઉપરોકત આ બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ છે જે કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેની જાળવણી કરવા માટેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ એશોસીએશન દ્વારા વસુલ કરાવામાં આવશે.

આ ફલેટ/બિલ્ડીગમાં તમામ પ્રકારનો માલ – સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા :– પ્લેન ફલશ ડોર
(૪) બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
(૫) ફલોરીંગ :– સ્ટાન્ડર્ડ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૬) રસોડુ :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે
(૭) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ.
(૮) પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
(૯) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપરવાયર તથા સ્વીચીઝ.
(૧૦) લીફટ :–સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

તદ્ઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ–સામાન વાપરવામાં આવશે.

વેચનારએ ફલેટનો કબજો સોંપ્યા બાદ ૫ વર્ષ દરમિયાન ફલેટ કે ઈમારતના મુખ્ય માળખામાં કોઈ ક્ષતિ જણાય અથવા બાંધકામની ગુણવતા નબળી હોવાના લીધે કોઈ નુકશાન થાય તો પોતાના સ્વખર્ચે આ ખામી સરખી કરી આપવાની રહેશે જો આ નુકશાન કે ક્ષતિ સુધારવી શકય ન હોય તો ખરીદનાર વેચનારા પાસેથી રેરા એકટમાં જણાવ્યા મુજબનું વળતર મેળવી શકશે. સામાન્ય તથા કુદરતી રીતે થતી ખામી કે નુકશાનમાં આ નિયમ લાગુ પડશે નહી.

________________ ________________

(ખરીદનારની સહી) (વેચનારની સહી)

આ કબજા રહીત સાટાખત કરાર અમોએ સમજી, વિચારી, વાંચી, વંચાવી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર શુધ્ધબુદ્ધિથી બિનકેફે કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી વિગેરેને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ :–

તારીખ :–

અત્ર ::મતુ અત્ર::શાખ.

——————————————— ૧. ....

((વિજયભાઈ ચનાભાઈ રૈયાણી તે જે.ડી. ડેવલોપર્સના ભાગીદાર જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે.) ૨..

તે વેચનાર