બાનાખત

રેરા જીસ્ટ્રેશન નં. ____________

શ્રી ગુજરાત રાજયનાં જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના ગામ મોજે જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં સમાવેસ થયેલ ટીંબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૩/પૈકી ૧ ની જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી. ૧-૯૭-૯૭ આશરે તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૪/પૈકી ૧ ની સીમ જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી. ૧-૯૮-૬૨ આશરે મળી કુલ જમીન હે.-આરે-ચો.મી. ૩-૯૬-૫૯ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનને રહેણાંકનાં હેતું માટે બીનખેતી થયેલ જમીન **"મોતીપેલેસ ટાઉનશીપ-૧"** ના નામથી ઓળખાય છે તેના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧/બી ની જમીન ચો.મી. ૮૦૫.૪૨ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૨ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૨/બી ની જમીન ચો.મી. ૭૮૪.૫૩ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૫૮૯.૯૫ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર આવેલ **"ઈસ્કોન હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના **' ' વિંગ'** નાં ____ **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** ____ જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.** ______ આશરેના **કારપેટ એરીયા ચો.મી.** ______ આશરેની સ્થાવર મિલ્કતનું ફક્ત તેના ફલોરીંગથી સીલીંગ સુધીના માલીકી હક્ક સાથે, બીનબોજે, ટાઈટલ કલીયરની ખાત્રી સાથે કુલ રૂા. __________ અંકે રૂપીયા ______________________ પુરામાં વેંચાણ આપ્યાનુ કબ્જા રહિત બાનાખત..

એક તરફવાળા (વેંચાણ આપનાર) :-

"ઈસ્કોન ડેવલોપર્સ" ના નામથી ઓળખાતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો....

PAN: **AAGFI 9271B**

(૧) શ્રી રીતેશ વિનોદરાય ભટ્ટ, ઉ.વ.આ. ૪૬,
(૨) શ્રી અક્ષય રીતેષભાઈ ભટ્ટ, ઉ.વ.આ. ૨૦,
(૩) શ્રી મીતુલ બાબુભાઈ ભલાણી, ઉ.વ.આ. ૩૮,
(૪) શ્રી વિરમભાઈ માલદેભાઈ સીંધલ, ઉ.વ.આ. ૪૯,
(૫) શ્રી ઉમેશભાઈ કાકુભાઈ રાઠોડ, ઉ.વ.આ. ૪૩,
(૬) શ્રી સુધીરભાઈ ગોવિંદભાઈ વાળા, ઉ.વ.આ. ૪૫,
(૭) શ્રી કર્તીભાઈ મગનભાઈ જશાણી, ઉ.વ.આ. ૪૩,

બધાનો ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ, રહે. જૂનાગઢ.
બધાનું સરનામુ : C/o. શ્રી ઉમેશભાઈ કાકુભાઈ રાઠોડ,
ઈસ્કોન ડેવલોપર્સ, બ્લોક નં. ૯/બી, કલ્યાણનગર, કોલેજ રોડ,
જૂનાગઢ. (આધાર કાર્ડ નં. ....)

(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 શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા તરફવાળા (વેંચાણ રાખનાર) :-

શ્રી..., ઉ.વ.આ. ....
ધંધો : ...., ધર્મે-હિન્દુ, રહે. ....
ઠે. ....
(આધાર કાર્ડ નં. ....)

(હવે પછી અહીં 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 એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

જત આ કબ્જા વગરના બાનાખત દસ્તાવેજથી લખી આપીએ છીએ કે :-

...૨...

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ
R.V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

[૧] **મિલ્કતના ટાઈટલની વિગત :-**

:એ: શ્રી ગુજરાત રાજયનાં જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના ગામ મોજે જૂનાગઢ શહેર મહાનગરપાલીકા હદમાં આવેલ ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૩/પી.૧ ની સીમ જમીન હેકટર–આરે–ચો.મી. ૨–૩૯–૭૮ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન અગાઉ :૧: શ્રી તનસુખભાઈ ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૨: શ્રી હીરજીભાઈ ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૩: શ્રી નલિનકાંત ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૪: શ્રી અનિલકુમાર ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૫: શ્રી જયંતકુમાર ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૬: શ્રી કાંતિલાલ ત્રિકમભાઈ ભલાણી તથા :૭: શ્રી હરિશકુમાર ત્રિકમભાઈ ભલાણીની સહ–માલીકી કબ્જા ભોગવટાની આવેલી હતી, અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હક્ક પત્રકમાં ઉતરોઉતર નોંધ નં. ૧૪, ૧૧૨૬, ૧૬૩૮, ૫૧૨૪, ૫૧૨૫ થી તેઓના નામે આવેલી હતી.

:બી: ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગતેના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૩/પી.૧ ની સીમ જમીન હેકટર–આરે–ચો.મી. ૨–૩૯–૭૮ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન :૧: શ્રી નિલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા, :૨: શ્રી વિનુભાઈ ગોરધનભાઈ અમીપરા, :૩: શ્રી ચેતનભાઈ કાન્તીભાઈ ફડદુ તથા :૪: શ્રી અશોકકુમાર છગનભાઈ આરદેશણાએ તે જમીનના માલીકો :૧: શ્રી તનસુખભાઈ ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૨: શ્રી હીરજીભાઈ ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૩: શ્રી નલિનકાંત ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૪: શ્રી અનિલકુમાર ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૫: શ્રી જયંતકુમાર ત્રિકમભાઈ ભલાણી, :૬: શ્રી કાંતિલાલ ત્રિકમભાઈ ભલાણી તથા :૭: શ્રી હરિશકુમાર ત્રિકમભાઈ ભલાણી પાસેથી રજીસ્ટર વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૫૩૫ તા. ૨૩–૦૯–૨૦૧૦ ના રોજ વેંચાણ રાખેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડે હક્ક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૧૫૭૯૫ તા. ૦૪–૧૧–૨૦૧૦ થી દાખલ કરેલ નોંધ તા. ૨૧–૧૨–૨૦૧૦ ના રોજ મંજૂર થયેલ.

:સી: શ્રી ગુજરાત રાજયનાં જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના ગામ મોજે જૂનાગઢ શહેર મહાનગરપાલીકા હદમાં આવેલ ટીબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૪/પી.૧ ની સીમ જમીન હેકટર–આરે–ચો.મી. ૨–૩૭–૭૫ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી સીમ જમીન અગાઉ :૧: શ્રી હરિલાલ ગોકળભાઈ આરદેશણા તથા :૨: શ્રી છગનલાલ ગોકળભાઈ આરદેશણાની સહ–માલીકી કબ્જા ભોગવટાની આવેલી હતી, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હક્ક પત્રકમાં ઉતરોઉતર નોંધ નં. ૩૯, ૧૧૨૬, ૧૬૩૮, ૩૦૪૦, ૧૪૦૮૬, ૧૪૦૮૭, ૧૪૧૩૯, ૧૪૬૮૫ થી તેઓના નામે આવેલી હતી.

:ડી: ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગતેના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૪/પી.૧ ની સીમ જમીન હેકટર–આરે–ચો.મી. ૨–૩૭–૭૫ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી સીમ જમીન :૧: શ્રી નિલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા, :૨: શ્રી વિનુભાઈ ગોરધનભાઈ અમીપરા, :૩: શ્રી ચેતનભાઈ કાન્તીભાઈ ફડદુ તથા :૪: શ્રી અશોકકુમાર છગનભાઈ આરદેશણાએ તે જમીનના માલીકો :૧: શ્રી હરિલાલ ગોકળભાઈ આરદેશણા તથા :૨: શ્રી છગનલાલ ગોકળભાઈ આરદેશણા પાસેથી રજીસ્ટર વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૮૩૮ તા. ૦૬–૧૦–૨૦૧૦ ના રોજ વેંચાણ રાખેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડે હક્ક પત્રક નં. ૬ માં તેઓના નામે નોંધ નં. ૧૫૭૯૪ તા. ૦૪–૧૧–૨૦૧૦ થી દાખલ કરેલ નોંધ તા. ૨૧–૧૨–૨૦૧૦ થી તેઓના નામે ચડી ગયેલ.

:ઈ: ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગતેના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૩/પી.૧ પૈકીની જમીન હેકટર–આરે–ચો.મી. ૧–૯૭–૯૭ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૪/પી.૧ પૈકીની જમીન હેકટર–આરે–ચો.મી. ૧–૯૮–૬૨ આ. મળી કુલ જમીન હેકટર–આરે–ચો.મી. ૩–૯૬–૫૯ આશરેના ક્ષેત્રફળવાળી જમીનના માલીકો :૧: શ્રી નિલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા, :૨: શ્રી વિનુભાઈ ગોરધનભાઈ અમીપરા, :૩: શ્રી ચેતનભાઈ કાન્તીભાઈ ફડદુ તથા :૪: શ્રી અશોકકુમાર છગનભાઈ આરદેશણાએ સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા પ્લાન તૈયાર કરાવી જૂનાગઢ જીલ્લાના મહે. કલેકટર સાહેબને અરજ અહેવાલ કરતા અને તેનો લે–આઉટ પ્લાન રજૂ કરતાં તેના અનુસંધાને સદરહું જમીન જૂનાગઢ જીલ્લાના મહે. કલેકટર સાહેબએ તેમની કચેરીનાં બીનખેતી હુકમ નં.

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R.V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી.નં.૬૫/૨૦૧૦-૨૦૧૧ તા. ૨૩-૦૬-૨૦૧૧ ના રોજથી સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ અને સાથે રજૂ રાખેલ જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રકર્ડે હક્ક પત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૧૬૮૮૦ થી ચડી ગયેલ છે જે બીનખેતી મંજૂર થયેલ જમીન **"મોતીપેલેસ ટાઉનશીપ-૧"** ના નામથી ઓળખાય છે.

:એફ: ત્યારબાદ ઉપરોક્ત બીનખેતી થયેલ :૧: શ્રી નિલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા, :૨: શ્રી વિનુભાઈ ગોરધનભાઈ અમીપરા, :૩: શ્રી ચેતનભાઈ કાન્તીભાઈ ફડદુ તથા :૪: શ્રી અશોકકુમાર છગનભાઈ આરદેશણાની માલીકીની ટીંબાવાડી ગામના રેવન્યુ સ.નં.-૧૭૩/પી૧ પૈકી સીમ જમીન હે.૧-૯૭-૯૭ આશરે તથા રેવન્યુ સ.નં.-૧૭૪/પી૧ પૈકીની સીમ જમીન હે.૧-૯૮-૬૨ આશરે મળી કુલ સીમ જમીન હે.આરે.ચો.મી.૩-૬૯-૫૯ આશરેના ક્ષેત્રફળ વાળી સીમ જમીન જે રહેણાંક હેતુમાટે બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે અને બીનખેતી થયેલ જમીન **"મોતીપેલેસ ટાઉનશીપ-૧"** ના નામે ઓળખાય છે તે જમીનના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી વણ વહેંચાયેલા પ્લોટ નં. ૧, ૨, ૩, ૪, ૫, ૯૫ થી ૯૮ તથા ૧૧૨ ની કુલ જમીન ૯૫૨૬.૮૭ તથા તેઓની અન્ય બીનખેતીની મોતીપેલેસ ટાઉનશીપ-૩ ના નામે ઓળખાતી જમીન અંગે ધોરણસરના વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં. ૧૩૦૧ તા. ૦૮-૦૩-૨૦૧૩ ના રોજથી વહેંચણી કરતા સદરહું "મોતીપેલેસ ટાઉનશીપ-૧" ના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વાર ૨૦૩૭.૧૯ આશરેના ચો.મી. ૧૭૦૩.૩૪ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૨ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વાર ૧૯૬૯.૬૩ આશરેના ચો.મી. ૧૬૪૬.૮૫ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૫ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વાર ૧૮૪૨.૩૪ આશરેના ચો.મી. ૧૫૪૦.૪૨ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૫૮૪૯.૧૬ આશરેના ચો.મી. ૪૮૯૦.૬૧ આશરેના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન શ્રી નિલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા તથા શ્રી વિનુભાઈ ગોરધનભાઈ અમીપરાના ભાગે આવેલ હતી. અને તેન અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રકે દાખલ થયેલ છે.

:જી: ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વિગતેના પ્લોટ નં. ૧ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વાર ૨૦૩૭.૧૯ આશરેના ચો.મી. ૧૭૦૩.૩૪ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૨ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વાર ૧૯૬૯.૬૩ આશરેના ચો.મી. ૧૬૪૬.૮૫ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૫ ની ખુલ્લી જમીન ચો.વાર ૧૮૪૨.૩૪ આશરેના ચો.મી. ૧૫૪૦.૪૨ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૫૮૪૯.૧૬ આશરેના ચો.મી. ૪૮૯૦.૬૧ આશરેના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન માધવ કોર્પોરેશન - જૂનાગઢના ભાગીદારો :૧: શ્રી પ્રકાશભાઈ રણમલભાઈ શાહ, :૨: શ્રી શશીકાંત ઓધવજીભાઈ ભોજાણી, :૩: શ્રી ઈબ્રાહીમ અલારખા મુળીયા, :૪: શ્રી વસંતભાઈ માધવજીભાઈ કાવાણી, :૫: શ્રી જયેશભાઈ પરસોતમભાઈ વણપરીયા, :૬: શ્રી નિલેશભાઈ લાલજીભાઈ ગોધાણી તથા :૭: શ્રી રેનીશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ માણાવદરીયાએ તે જમીનના માલીક :૧: શ્રી નિલેશભાઈ ગોવિંદભાઈ ધુલેશીયા તથા :૨: વિનુભાઈ ગોરધનભાઈ અમીપરા પાસેથી રજીસ્ટર વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૭૧૯ તા. ૧૮-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ લીધેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં હક્ક પત્રકે નોંધ નં. ૨૪૦૪૫ તા. ૨૨-૦૯-૨૦૧૭ ના રોજ થયેલ છે.

:એચ: ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વિગતેના પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૭૦૩.૩૪ તથા પ્લોટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી. ૧૬૪૬.૮૫ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૩૩૫૦.૧૯ આશરેની જમીનના માલીક માધવ કોર્પોરેશન - જૂનાગઢના ભાગીદારોએ સદરહું જમીનમાં સબ-પ્લોટીંગ કરાવવા માટે પ્લાન તૈયાર કરાવી જૂનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં અરજ અહેવાલ કરતા તે કચેરીના હુકમ નં. ડેવ/લેન્ડ/સ.પ./એન્જી.નં./ ૪૩૬૫ તા. ૦૯-૦૩-૨૦૧૮ ના રોજ સબ-પ્લોટીંગ મંજૂર થયેલ અને સાથે રજૂ રાખેલ સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ.

:આઈ: ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વિગતે સબ-પ્લોટીંગ મંજૂર થયેલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧/બી ની જમીન ચો.મી. ૮૦૫.૪૨ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૨ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૨/બી ની જમીન ચો.મી. ૭૮૪.૫૩ આશરે મળી

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R.V. [signature] પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

કુલ જમીન ચો.મી. ૧૫૮૯.૯૫ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનના માલીક માધવ કોર્પોરેશન – જૂનાગઢના ભાગીદારોએ સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન તૈયાર કરાવી જૂનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને અરજ અહેવાલ કરતા તે કચેરીના બાંધકામ મંજૂરી નં. જે.એમ.સી./૧૦-૧૦-૨૦૧૮/૯૯૬૪૧૨/૦૧/૦૦૨૭૪૬ થી આપવામાં આવેલ.

:જે: ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વિગતેના પ્લોટ નં. ૧ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧/બી ની જમીન ચો.મી. ૮૦૫.૪૨ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૨ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૨/બી ની જમીન ચો.મી. ૭૮૪.૫૩ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૫૮૯.૯૫ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન અમો લખી આપનાર ઈસ્કોન ડેવલોપર્સ – જૂનાગઢના ભાગીદારો :૧: શ્રી રીતેશ વિનોદરાય ભટ્ટ, :૨: શ્રી અક્ષય રીતેશભાઈ ભટ્ટ, :૩: શ્રી મીતુલ બાબુભાઈ ભલાણી, :૪: શ્રી વિરમભાઈ માલદેભાઈ સીંધલ, :૫: શ્રી ઉમેશભાઈ કાકુભાઈ રાઠોડ, :૬: શ્રી સુધીરભાઈ ગોવિંદભાઈ વાળા તથા :૭: શ્રી કિર્તીભાઈ મગનભાઈ જશાણીએ તે જમીનના માલીક માધવ કોર્પોરેશન – જૂનાગઢના ભાગીદારો :૧: શ્રી પ્રકાશભાઈ રણમલભાઈ શાહ, :૨: શ્રી શશીકાંત ઓધવજીભાઈ ભોજાણી, :૩: શ્રી ઈબ્રાહીમ અલારખા મુળીયા, :૪: શ્રી વસંતભાઈ માધવજીભાઈ કાવાણી, :૫: શ્રી જયેશભાઈ પરસોતમભાઈ વણપરીયા, :૬: શ્રી નિલેશભાઈ લાલજીભાઈ ગોધાણી તથા :૭: શ્રી રેનીશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ માણાવદરીયા પાસેથી તેઓએ મેળવેલ બાંધકામ મંજૂરીના હક્કો સાથે રજીસ્ટર વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૧૫૧ તા. ૧૪-૦૨-૨૦૧૯ ના રોજ વેંચાણ રાખેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડે હક્ક પત્રક નં. ૬ ના નોંધ નં. ________ તા. __________ ના રોજ ચડી ગયેલ છે.

:કે: ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વિગતેના અમો લખી આપનાર ઈસ્કોન ડેવલોપર્સ – જૂનાગઢના ભાગીદારો :૧: શ્રી રીતેશ વિનોદરાય ભટ્ટ, :૨: શ્રી અક્ષય રીતેશભાઈ ભટ્ટ, :૩: શ્રી મીતુલ બાબુભાઈ ભલાણી, :૪: શ્રી વિરમભાઈ માલદેભાઈ સીંધલ, :૫: શ્રી ઉમેશભાઈ કાકુભાઈ રાઠોડ, :૬: શ્રી સુધીરભાઈ ગોવિંદભાઈ વાળા તથા :૭: શ્રી કિર્તીભાઈ મગનભાઈ જશાણીની માલીકીના પ્લોટ નં. ૧ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧/બી ની જમીન ચો.મી. ૮૦૫.૪૨ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૨ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૨/બી ની જમીન ચો.મી. ૭૮૪.૫૩ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૫૮૯.૯૫ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર અમારા પુરોગામી માલીકે મેળવેલ બાંધકામ મંજૂરી તથા પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી ૪ માળ સુધી **'વિંગ-એ'** તથા **'વિંગ-બી'** એમ કુલ ૨ વિંગમાં રહેણાંક ફલેટોનું બાંધકામ કરાવેલ જે હાલ **"ઈસ્કોન હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાય છે તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું પ્લોટોની જમીન ઉપર આવેલ રહેણાંક ફલેટવાળું એપાર્ટમેન્ટ અમારી ભાગીદારી પેઢીના કબજા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે.

[૨] પ્રમોટર આ પરીયોજના/પોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક હીત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં ______ માળમાં બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરીયોજનાને **"ઈસ્કોન હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

[૩] પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી જૂનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. જે.એમ.સી./૧૦-૧૦-૨૦૧૮/૯૯૬૪૧૨/૦૧/૦૦૨૭૪૬ થી મેળવેલ છે. તેમજ જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકાએ સદરહું પરીયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમના ક્રમાક નં. ______ તા. __________ થી મંજુરી આવી છે. તા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બાંધકામના પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

...૫...

ઈસ્કોન ડેવલોપર્સ

R.V. Bhatt

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

[૪] પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ/ એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. ______________ તા. ________ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

[૫] એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી ______________________ (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી શ્રી ______________________ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

[૬] તદૃઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ફલેટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં 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 ટાઈટલ 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 થઈ 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 તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનાર તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ 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 તા. __________ નાં પત્રથી <u>"ઈસ્કોન હાઈટસ"</u> ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના <u>'   વિંગ'</u> નાં <u>   માળે</u> આવેલ <u>ફલેટ નં.   </u> જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ <u>બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.   </u> આશરેના <u>કારપેટ એરીયા ચો.મી.   </u> આશરેની સ્થાવર મિલ્કત માટે અરજી કરેલ છે.

[૧૦] એલોટીને <u>"ઈસ્કોન હાઈટસ"</u> ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના <u>'   વિંગ'</u> નાં <u>   માળે</u> આવેલ <u>ફલેટ નં.   </u> જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ <u>બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.   </u> આશરેના <u>કારપેટ એરીયા ચો.મી.   </u> આશરેની સ્થાવર મિલ્કત સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધાઓ વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કરેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફલેટનું વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" 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 સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

...૬...

ઈસ્કોન ડેવલોપર્સ

R.V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

[૧૧] તદઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈમલા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

[૧૨] પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ 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 તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફ્લેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

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

[૧૪] એલોટીએ તેનાં તા. ________ નાં પત્રથી <u>"ઈસ્કોન હાઈટસ"</u> ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના <u>'____ વિંગ'</u> નાં <u>____ માળે</u> આવેલ <u>ફલેટ નં. ____</u> જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ <u>બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ____</u> આશરેના <u>કારપેટ એરીયા ચો.મી. ____</u> આશરેની સ્થાવર મિલ્કત માટે અરજી કરેલ છે.

[૧૫] એલોટીને <u>"ઈસ્કોન હાઈટસ"</u> ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના <u>'____ વિંગ'</u> નાં <u>____ માળે</u> આવેલ <u>ફલેટ નં. ____</u> જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ <u>બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ____</u> આશરેના <u>કારપેટ એરીયા ચો.મી. ____</u> આશરેની સ્થાવર મિલ્કત સહિતનો, લાગુ પડતા કયદા મંજૂર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ રીતે પરિશિષ્ટ-"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટ / પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખે વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

[૧૬] પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા "૬" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R. V. B... પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

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

<u>શરતો</u> :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા "૬" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત ફ્લેટનું પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ-"૨" માં ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"3" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફ્લેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, ફ્લેટના સામાન્ય વિજળીશરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટના <u>બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.</u> ______ આશરેની આશરેની કિંમત રૂા. ______ અંકે રૂપીયા ______ ______ પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટનાં હિસ્સા તરીકે :-

(૧) બાલ્કની ચો.મી. ______ આશરે
(૨) ખુલ્લી અગાશી ચો.મી. ______ આશરે
(3) ખુલ્લી પાર્કિંગ ચો.મી. ______ આશરે
(૪) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી. ______ આશરે

મળી કુલ વધારાના કરપેટ એરીયા ચો.મી. ______ આશરે આશરે ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂા. ______ નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી. ______ માટે વધારાની રકમ રૂા. ______ અંકે રૂપીયા ______ ______ પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. ______ અંકે રૂપીયા ______ ______ પુરા થાય છે.

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

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

...૮...

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ
R. V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. __________ અંકે રૂપીયા __________ પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારા તરફથી અમોને સુથી (બાના) પેટે તા. __________ ના રોજ મળી ગયેલ છે.
(અવેજના ૧૦ % થી વધુ નહી.)

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારે અમોને બાનાખત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવતી વખતે (આજરોજ) મળી ગયેલ છે.
(અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી.)

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારે અમોને બિલ્ડીંગ કે વિન્ગના પ્લીન્થનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાની રહેશે.
(અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહી.)

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારે અમોને બિલ્ડીંગ કે વિન્ગના પોડિયમ અથવા સ્ટિલ્ટ ફલોર સહીતના સ્લેબનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહી.)

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારે અમોને બિલ્ડીંગના દિવાલ, એક્સટર્નલ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ અને બારી દરવાજાનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહી.)

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારે અમોને બિલ્ડીંગના સેનિટરી ફિટીંગ, સીડી, લિફ્ટ વેલ તથા ફલોર લેવલ સુધી ઓ.બી.આઈ. નું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહી.)

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારે અમોને બિલ્ડીંગનાં એક્સટર્નલ પ્લમ્બિંગ, એક્સર્ટનલ પ્લાસ્ટર, એલિવેશન તથા ટેરેસ વોટરપ્રુફિંગનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહી.)

રૂા. : અંકે રૂપીયા __________ પુરા તમારે અમોને બિલ્ડીંગનાં લિફ્ટ, ઈલેક્ટ્રીક ફિટીંગ, ઈલેક્ટ્રો મિકેનિકલ તેમજ પર્યાવરણની જરૂરીયાતનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહી.)

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ
R.V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

રૂા. : અંકે રૂપીયા ____________ પુરા તમારે અમોને એલોટી ને એલોટ કરેલી મિલ્કતનો કબ્જો સોંપણી વખતે બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે.

કુલ રૂા. ____________ : અંકે રૂપીયા ____________ પુરા.

MODE OF PAYMENT :-
ચુકવણીની પધ્ધતિ :-

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

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

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સબંધિન કરવેરાનો ફ્લેટની વેંચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

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

(૧.૬) (માત્ર ફ્લેટને 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 ઠરાયેલ મર્યાદા કરતાં 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 પછીનાં 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 :-

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ
R.V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(એ) એલોટીને ફ્લેટની સંપૂર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (ફ્લેટ) ને તમામ હેતું માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતું માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કયદા હેઠળ / કંપનીના કયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેક્લેરેશન અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને ચોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / 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 મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

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

(૨.૦) **ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT**

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

(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 કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ
R. V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

પરંતુ જો મકાન પરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુયન્સી 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) <u>CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT</u> :-

<u>પ્રોજેકટ / ફલેટનું બાંધકામ</u> :-

પ્રોજેકટ દ્વારા ફલેટ / પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ. એ. આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ 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.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

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

<u>ફલેટનાં કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતી</u> :-

(૫.૧) <u>SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APATMENT</u> :-

પ્રમોટર ફલેટનો કબ્જો તા. <u>૩૦-૦૯-૨૦૨૧</u> ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુઅલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની ફલેટ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી ત્યાં 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.

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

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહિનાની અંદર 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 લઈ થયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

...૧૨...

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R.V. [signature]

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાનાં કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટ / પ્લોટની ફાળવણી રદ્દ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ્દ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદશ્ર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોમાં ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસનાં સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર 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 થયાનાં ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૫.૪) <u>CANCELLATION BY ALLOTTE</u>

કાયદાની પ્રમાણે એલોટીને પ્રજોકેટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ્દ 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 રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનાતમની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૬.૦) <u>FAILCRE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT) એલોટીની (ફલેટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા</u> :-

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી થતી પૂર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબ્જો લેખે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારનાં ફ્લેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ
R. V. [signature]
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

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 કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE**

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટનો કબ્જો આપ્યાબાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું 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 રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખેરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

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

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા ફ્લેટ કે પ્લોટ સબંધીત કોસઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા ફ્લેટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ / પ્લોટ 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 એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેંચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેંચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં ઉકત ફ્લેટ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R.V. [signature]

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(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 માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલું રાખો.

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

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

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

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવક્ષના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

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

(ડી) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબ્જો સ્વિકાર્ય બાદ તેનાં ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટીએ જાતે સંપૂર્ણ જવાબદા રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના 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, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenames) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશો તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટરનાં અથવા મકાનના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદ્દઉપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગનાં દિવાલમાં

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R. V. Bhatt

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારનાં એલીવેશનમાં કે યોજનાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

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

(૯.૦) **CONVEYANCE OF THE SAID FLAT :-**

ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :-

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 ઈલાખા, 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 વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત 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 હેકઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEFECT LIABILITY :-**

ક્ષતીની જવાબદારી :-

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષીતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબ્જો 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 ખામીનુ વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકદાર 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.

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R. V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

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

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-

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

(૧૨) **RIGHT TO ENTER THE COMPLEX FOR REPAIRS :-**

સમારકામ માટે ઈમારતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હક્ક 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 ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે કોમ્પ્લેક્ષ / ફ્લેટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **USALE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-**

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

"ધ એમ્પાયર" બીલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભૂર્ગભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLAINCE WITH RESPECT TO THE FLAT :-**

ફ્લેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) ફ્લેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીકત સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરના ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડબેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂમ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(૧૫) **COMPLANCE OF LAWS, NOTIFICATION ETC BY ALLOTTEE :-**

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :-

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

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

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

(૧૭) **FLAT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-**

સબંધીત રાજયનાં ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **BINDING EFFECT :-**

બંધનકર્તા અસર :-

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

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ્દ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે મસયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT :-**

સંપુર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પરિશીષ્ટ 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 ફલેટ / બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

...૧૯...

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R.V. [signature]

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(૨૦) **RIGHT TO AMEND:-**

સુધારા કરવાના હક્ક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શક્શે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTE SUBSEQUENT 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 જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફ્લેટના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેંધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતું માટે ફ્લેટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY :-**

અલગતા બાબત :-

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

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE ARE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-**

કરારમાં જ્યાં-જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સમાન્ય રીતે ચુંકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફ્લેટના 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 હક્ક 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.

(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 સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર જૂનાગઢ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R. V. Shah

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(૨૬) **નોંધણી :-**

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

(૨૭) **NOTICES / સુચનાઓ :-**

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :-

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

(૨૮) **JOINT ALLOTTES / સંયુક્ત એલોટી :-**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતું 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 નોંધણી 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 સબંધી પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :-**

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

(૩૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેકસ ફક્ત ચો.મી. 2861.91 છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.અસે.આઈ. (FSI-FLOOR Space Inde) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપ્લબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પણ મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને 4292.86 ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 2861.91 નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેંચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ
R.V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

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

-: એલોટી :-

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી. (સંયુક્ત રીતે ખરીદનાર સહીત)

એલોટીની સહી :- ____________________

ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ : ____________________

સરનામું : ____________________

____

(૨) નામ : ____________________

સરનામું : ____________________

____

____

પ્રમોટરની સહી :- ____________________

ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન

સાક્ષીની સહી :-

(૧) નામ : ____________________

સરનામું : ____________________

____

____

____

(૨) નામ : ____________________

સરનામું : ____________________

____

____

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R. V. Bhatt

પાર્ટનર

-: પરિશિષ્ટ-"૧":-

(મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત)

શ્રી ગુજરાત રાજયનાં જૂનાગઢ જીલ્લાના જૂનાગઢ તાલુકાના ગામ મોજે જૂનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં સમાવેસ થયેલ ટીંબાવાડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૩/પૈકી ૧ ની જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી. ૧-૯૭-૯૭ આશરે તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૭૪/પૈકી ૧ ની સીમ જમીન હેકટર-આરે-ચો.મી. ૧-૯૮-૬૨ આશરે મળી કુલ જમીન હે.-આરે-ચો.મી. ૩-૯૬-૫૯ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનને રહેણાંકનાં હેતું માટે બીનખેતી થયેલ જમીન **"મોતીપેલેસ ટાઉનશીપ-૧"** ના નામથી ઓળખાય છે તેના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૧/બી ની જમીન ચો.મી. ૮૦૫.૪૨ આશરે તથા પ્લોટ નં. ૨ પૈકીના સબ-પ્લોટ નં. ૨/બી ની જમીન ચો.મી. ૭૮૪.૫૩ આશરે મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૫૮૯.૯૫ આશરે ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર આવેલ **"ઈસ્કોન હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં :-

ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં :-

સેકન્ડ ફ્લોરમાં :-

થર્ડ ફ્લોરમાં :-

ફોર્થ ફ્લોરમાં :-

એમ સમગ્ર કોમ્પ્લેક્ષમાં એક માળે કુલ ________ ફ્લેટો મળી કુલ ________ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"ઈસ્કોન હાઈટસ"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના **' વિંગ'** નાં ______ **માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં.** ______ જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ **બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.** ______ આશરેના **કારપેટ એરીયા ચો.મી.** ______ આશરેની સ્થાવર મિલ્કતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

-:: **એનેક્ષચર-"૧"** ::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-:: **એનેક્ષચર-"૨"** ::-

સેનેટરી, ફીટીંગ વગેરેની યાદી

(ફ્લેટના વિગત, વર્ણનો, અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

--ફ્લેટમાં -- પ્રમાણભુત ગુણવતા (STANDARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (STANDARD) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

...૨૨...

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R. V. B[illegible]

પાર્ટનર

Scanned with CamScanner

(૧) આર. સી. સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

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

(૩) દરવાજા : ડોર.

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી

(૫) ફલોરીંગ : 60MMX60MM વિટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ.

(૬) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુવણતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

(૭) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

(૮) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

તદ્દઉપરાંત બીલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

ઇસ્કોન ડેવલોપર્સ

R. V. Bhatt
પાર્ટનર

Scanned with CamScanner