

—:: ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::—

સદરહું પ્રમોટર (વેચનાર) એ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) પાસે રજી. નં..... તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આ ફલેટ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર રાજકોટ મુકામે તા. / / ૨૦૧૮ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ ની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં કલ્યાણ સોસાયટી તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના શેરી નં.૧ માં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૬ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટ નં.૨ ના સબપ્લોટ નં.૨/૧ ની જમીન જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬/૧ ના સીટી સર્વે નં.૨૨૪૯/અ ની જમીન ચોરસ મીટર આ.૨૬૦-૪૦, ચોરસ વાર આ.૩૧૧-૪૩ તથા સબ પ્લોટ નં. ૨/૨ ના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬/૧ ના સીટી સર્વે નં.૨૨૪૯/બ ની જમીન ચોરસ મીટર આ.૨૫૬-૮૬, ચોરસ વાર આ.૩૦૭-૨૦ એમ મળી બંને જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૭-૨૬ ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારત "પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકના બિલ્ડીંગ માંહેથી " " બિલ્ડીંગ માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.....-..... કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... તથા કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... છે.તેનો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર.

.....
સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬/૧, સીટી સર્વે નં.૨૨૪૯/અ તથા ૨૨૪૯/બ
.....

વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરા
.....

રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૩૦ તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૮
.....

પ્રથમ પક્ષકાર / ફલેટ વેચનાર/ લખી આપનાર ::—

M/S R.R.Realities Partnership Firm's (PAN - AALFR 9664 A)

કે જે પાર્ટનરશીપ એક્ટ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી પેઢી છે.જેના ભાગીદાર

(૧) શ્રી રાજેન્દ્ર પ્રભુદાસ પોબારૂ

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૪, ધંધો: વેપાર,

(૨) શ્રીમતિ સ્મીતા રાજેન્દ્ર પોબારૂ

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૪, ધંધો: ગૃહકાર્ય /વેપાર,

તે બંને ઠે. "શિવાલય", ૧/૪ જનકલ્યાણ સોસાયટી, બંગ્લો નં. ૫૯,

એસ્ટ્રોન ચોક નજીક, રાજકોટ.

...૨...

(૩) શ્રી કેતન નવીનચંદ્ર શેઠ

ધર્મે: જૈન, ઉ.વ.આ ૪૯, ધંધો: વેપાર,

ઠે.૧૦૩, સત્યમ શીવમ સુંદરમ એપાર્ટમેન્ટ, યુની. રોડ , રાજકોટ ૭.

રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ નું સરનામું :— ૨૨, કોર્મશીયલ ચેમ્બર, દાણાપીઠ પાછળ, સટા બજાર, રાજકોટ (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 ઉતરા અધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર / ફ્લેટ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::—

.....,

હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., વ્યવસાય :—,

રહે..... (હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.) સદરહું આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર—વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યક્તિગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

- (૧) રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં **કલ્યાણ સોસાયટી** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના શેરી નં.૧ માં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૬ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટ નં.૨ ના **સબપ્લોટ નં.૨/૧** ની જમીન જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬/૧ ના સીટી સર્વે નં.૨૨૪૯/અ ની જમીન ચોરસ મીટર આ.૨૬૦—૪૦, ચોરસ વાર આ.૩૧૧—૪૩ સહિતની મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીએ અનુક્રમ નં.૩૯૪૩ તા.૨૫/૦૫/૨૦૧૮ થી કિશનચંદ આસુદોમલ કાકુ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. **તથા સબપ્લોટ નં. ૨/૨** ની જમીન જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬/૧ ના સીટી સર્વે નં.૨૨૪૯/બ ની જમીન ચોરસ મીટર આ.૨૫૬—૮૬, ચોરસ વાર આ.૩૦૭—૨૦ સહિતની મિલકત અમારી ભાગીદારી પેઢીએ અનુક્રમ નં. ૩૯૪૫ તા.૨૫/૦૫/૨૦૧૮ થી ઈશ્વરીબેન ઘનશ્યામદાસ કાકુ વિગેરે—૩ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. એમ મળી બંને જમીન કુલ ચો.મી.આ. ૫૧૭—૨૬ તેઓ પાસેથી બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ સહીતના રાઈટર્સ સાથે અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે તબદીલ થયેલ છે. ત્યાર બાદ પાસ કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન રીવાઈઝ કરાવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થતા રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. ના રજા ચિઠ્ઠી નં. ૨૩૦ તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૮ થી રીવાઈઝ લે—આઉટ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. અને તેની સાથે આંરભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે. આ બિલ્ડીંગ ને અમારી ભાગીદારી પેઢીએ " **પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી** " નામ આપેલ છે. અને આમ મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ **R.R.Realities Partnership Firm's** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ ૧ થી ૫ માળનું રહેણાક બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીંગ ને અમારી ભાગીદારી પેઢીએ " **પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી** " નામ આપેલ છે.

આમ બિલ્ડીંગ નું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ:સિમા શેડ્યુલ –" એ " માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનું વર્ણન શેડ્યુલ – " બી " માં અને સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન શેડ્યુલ " સી " માં બતાવવામાં આવેલ છે.આમ આ મીલ્કત અમારી **R.R.Realities Partnership Firm's** ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા, ભોગવટા ની આવેલ છે.અને તેનું વેચાણ,વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

- (૨) સદરહું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે—આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. ના રજા ચિઠી નં. ૨૩૦ તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૮ મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે.તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન માં " રેરા " કાયદાની કલમ—૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના આનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.
- (૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ—૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં..... તા..... થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ—(૧) માં રજુ છે.
- (૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (**Specification**) જે પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ **શ્રી વિપુલ એમ. પટેલ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી મનીષભાઈ દોશી** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ—૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે જે એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા પ્રોપર્ટીકાર્ડ, (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 કરેલ છે.
- (૬) 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/રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. દ્વારા મંજુર 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 એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર—૨ મા રાખેલ છે.
- (૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

- (૮) એલોટીએ તેના તા..... ના પત્રથી ના " પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકના બિલ્ડીંગ માંહેથી બિલ્ડીંગ માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં.....કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. અને રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... માટે અરજી કરેલ છે.
- (૯) એલોટીને " પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકના બિલ્ડીંગ માંહેથી બિલ્ડીંગ માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... અને રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ, સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મંજુર "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-" એ " માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-" બી " મા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનુ સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. શેડ્યુલ-"બી" મા એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ રહેણાંકના એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

- (૧૦) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિયા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટરએ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા નં. " ૯ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમા લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

...પ...

શરતો :-

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-નં. "૮" મા દર્શાવેલ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ નું શેડ્યુલ-એ) મા સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-"બી" મા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમા જમીનની કિંમત, (રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમા સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસિલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટમા વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ ગેસ 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 ફ્લેટ ના રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... ની વેચાણ કિંમત રૂ.૦૦,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા લાખહજાર પુરા થાય છે.

પાર્કિંગ એરીયા.....ચો.મી.આ.

અગાસી એરીયા.....ચો.મી.આ.

બાલ્કની એરીયા.....ચો.મી.આ.

વોશ એરીયા.....ચો.મી.આ.

પાર્કિંગ અને ટેરેસની સુવિધાઓ સહિયારી રહેશે.

(૧/૩) 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 કરવામા આવે તથા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)-(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે(૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

રૂા. પૈસા વિગત
૦,૦૦,૦૦૦-૦૦બેંક ઓફ રાજકોટ ,ના ચેક નં.....
તા..... થી મળેલ છે.

અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :-

ચુકવણીની પધ્ધતિ :-

- (૧) ૩૦% કરતા વધારે નહિ જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (૨) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહિ કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને બિલ્ડીંગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (૩) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલ છે.
- (૪) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક(**PROMOTER**) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની દિવાલ,અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ,દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (૫) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને સેનેટરી,ફીટીંગ્સ,દાદર,લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (૬) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,ટેરેસ, વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (૭) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક(**PROMOTER**)ને લીફ્ટ,વોટરપંપ,ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ,ઇલેક્ટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત,આગળ ની લોબી,પ્લીન્થ સુરક્ષા,પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ આવેલું હોય તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.
- (૮) કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા અથવા અસર-પરસ ની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પે તે મુજબ) **R.R.Realities Partnership Firm's** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી./સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ નહી થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન 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. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (માત્ર રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુની કોર્પો) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ(૪૫) દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે:—

(એ) એલોટીને રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાક્રિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચાની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાક્રિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :- પ્રમોટરને કરવામા 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 નહીં.

(૦૩) TIME ESSENCE :- સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી

આપશે. પરંતુ જો ફ્લેટ નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ એવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :-

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

પ્રમોટર દ્વારા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૧૦૩૩ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI - Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચૂકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૨૬૩ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૨૬૩ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ, સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબ્જાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-

પ્રમોટર રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તા.૩૧/૦૮/૨૦૨૦ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે, ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૮% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક ૮% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડું

થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા 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 રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમા કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર)

...૧૦...

॥ ૧૦ ॥

આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩-વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટની 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 આપવામા આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપી શકશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા 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) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE :- કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

...૧૧...

॥ ૧૧ ॥

(૦૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :-

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬/૧) રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુતી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસમાં રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો 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.

જ્યારે રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને રહેણાંકના એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત 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 ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (ENCUMBRANCE) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.

...૧૨...

॥ ૧૨ ॥

- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.
- (એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળ ના એલોટીના ઉક્ત રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમા 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 પ્રોજેક્ટ સંબંધી

ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદરહું મીલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

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

...૧૩...

॥ ૧૩ ॥

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

(સી) રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...ની ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે ફ્લેટના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા ફ્લેટના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગના દિવાલમાં

અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) ફ્લેટ સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર (૧૫) દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

...૧૪...

॥ ૧૪ ॥

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ્દુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECTLIABILITY :-

ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય

ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES

SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-

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

...૧૫...

॥ ૧૫ ॥

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

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

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

(૧૩) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

સદરહું " પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી " એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય

તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

...૧૬...

॥ ૧૬ ॥

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :-

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

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયંધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકતા રહેશે નહીં.

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

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

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

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

...૧૭...

॥ ૧૭ ॥

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યોથી સબ-રજીસ્ટ્રાર 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 રદબાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :-

સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ 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 પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને

લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ 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 હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત 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 પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

...૧૮...

॥ ૧૮ ॥

કરાર માં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ:-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના 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 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) PALCE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતિ 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-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ 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 કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES :-/સુચનાઓ :-

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- " પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી ", ૨૨, કોર્મશીયલ ચેમ્બર, દાણાપીઠ પાછળ, સડા બજાર, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને તેનીજાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલાવવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

...૧૯...

॥ ૧૯ ॥

(૨૮) JOINT ALLOTES :-/સંયુક્ત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલાવવામા આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામા આવી છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :-/વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા :-

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

- (૩૨) સદરહું મીલકતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી ઈલેક્ટ્રીક,સફાઈ વેરા શેષ લેવી વિગેરે નાં ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.
- (૩૫) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકત અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી.તે સંપૂર્ણ બોજા મુક્ત છે.
- (૩૬) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટ નો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.
- (૪૭) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ ૬૦ માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજ ની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી./સર્વીસ ટેક્સ વિગેરે સહીત ની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું ફ્લેટનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે,અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે.સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

...૨૦...

॥ ૨૦ ॥

—:: શેડ્યુલ — એ ::—

રાજકોટ શહેરમાં મહાનગરપાલીકાની હદમાં કલ્યાણ સોસાયટી તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના શેરી નં.૧ માં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૬ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટ નં.૨ ના સબપ્લોટ નં.૨/૧ ની જમીન જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬/૧ ના સીટી સર્વે નં.૨૨૪૮/અ ની જમીન ચોરસ મીટર આ.૨૬૦—૪૦, ચોરસ વાર આ.૩૧૧—૪૩ તથા સબ પ્લોટ નં. ૨/૨ ના સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૬/૧ ના સીટી સર્વેનં.૨૨૪૮/બ ની જમીન ચોરસ મીટર આ.૨૫૬—૮૬, ચોરસ વાર આ.૩૦૭—૨૦ એમ મળી બંન્ને જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૭—૨૬ ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારત "પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક બિલ્ડીંગ ની ચર્તુ: સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

—:: શેડ્યુલ — બી ::—

સદરહું " પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક બિલ્ડીંગ માંહેથી બિલ્ડીંગ માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ..... અને રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... છે. તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-
 પુર્વ □ :-
 પશ્ચિમે :-

—:: શેડયુલ—' સી ' ::—

(બિલ્ડીંગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ—Specification & Amenities)

સદરહું " પ્રભુ રોયલ રેસીડેન્સી " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંકના બિલ્ડીંગ ના દરેક ફ્લેટ ઓનર્સએ ભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત માં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીંગ ની સુવીધાઓ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં પાર્કીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,લીફ્ટ,ફાયર સીસ્ટમ, બોર, સબમર્શીબલ પંપ,ગટર,કુંડીઓ,ગંદા પાણી નાં નિકાલ ની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,કોમન ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ તથા કોમન સીડી,અન્ડરગ્રાઉન્ડ સેલર પાર્કીંગ,પ્રેશર પમ્પસ,ઓપન ગાર્ડન,સીક્યુરીટી કેબીન, સ્કુલ પીક અપ —ટ્રોપ ઝોન,ઇલેક્ટ્રીક રૂમ,સીસીટીવી કેમેરા વિગેરે કોમન સુવીધાઓ છે. અને રહેશે.

...૨૧...

॥ ૨૧ ॥

સદરહું ફ્લેટ માં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard)

પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં□

- (૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર,
- (૨) દરવાજા :- આકર્ષક મેઈન ડોર (વોટર પ્રુફ ફ્લશ ડોર) (સનમાઈકા—ફક્ત મેઈન ડોરમાં) તથા એસ.એસ. ફીટીંગ લોક સાથે,અંદર નો ડોર—વોટર પ્રુફ ફ્લશ ડોર તથા યુરોપા લોક ની સાથે,બાથરૂમ ના દરવાજા માં અંદર ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ તથા બહાર પ્લાયવુડ ફ્રેમ,મેઈન ડોર તથા અંદર ના ડોર માં વોટર પ્રુફ પ્લાયવુડ ફ્રેમ,
- (૩) બારી:- એલ્યુમીનીયમ સેક્શન અથવા યુ.પી.વી.સી. સેક્શન સ્ટાનડર્ડ કંપની નું,
- (૪) ફ્લોરીંગ :- ૧૦૦૦×૧૦૦૦ ની ડબલ ચાર્જ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા અગાશી માં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,
- (૫) કિચન :- ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ□ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીક ની સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા આર.ઓ. પ્લાન્ટ માટેનો પોઈન્ટ તથા ચીમની માટેનો પોઈન્ટ,
- (૬) બાથરૂમ :- લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સેનેટરીવેસ□— ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળા તથા બાથરૂમ ફીટીંગ્સ— ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળા તથા ગરમ પાણી માટે ગેસ ગીઝર,
- (૭) ઇલેક્ટ્રીક :- કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ તથા મોડયુલર સ્વીચ તથા ટી.વી., કેબલ, એ.સી.વિગેરે પોઈન્ટ,
- (૮) પ્લમ્બીંગ :- સી.પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ
- (૯) વોશીંગ એરીયા :- સીલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા વોશીંગ મશીન માટેનો પોઈન્ટ,
- (૧૦) એલીવેશન માં એક્રેલીક પેઈન્ટ,કોમન એરીયા માં પેઈન્ટ,અંદર ની દિવાલોમાં પુટી ફીનીશ,

(૧૧) લાઈટ કનેક્શન—અન્ડરગ્રાઉન્ડ, ગેસ કનેક્શન, ભુગર્ભ ગટર, એલીવેશનમાં એલ.ઈ.ડી. લાઈટ ફીટીંગ સાથે, સોસાયટી ના નળનું કનેક્શન, બોર, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ, ઓટો ડોર લીફ્ટ,

(૧૨) સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સીસ્ટમ (એન્ટ્રી ગેઈટ તથા પાર્કીંગ માં)

(૧૩) આકર્ષક એન્ટ્રી ગેઈટ, સીક્યુરીટી કેબીનની સાથે, સોસાયટી ફરતે કંમ્પાઉડ વોલ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, રોડ ઉપર સુંદર પ્લાન્ટેશન,

તદ ઉપરાંત ફ્લેટ માં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભૂત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

—:: એલોટી ::—

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

.....
(.....)

—:: પ્રમોટર ::—

કરાર કરી સહી કરનાર

...૨૨...

॥ ૨૨ ॥

ઉપરોક્ત ફ્લેટ નો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર સહીઓ છે.

અત્ર.....મતુ અત્ર.....શાખ

..... (૧).....

R.R.Realities Partnership Firm's

□ભાગીદાર દરજજે

..... (૨).....

(તે વેચનાર)