--:: વેચાણ કરાર યાને સાટાખત (કબજા વગર) ::--

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

પ્રથમ પક્ષકાર / લખીઆપનાર ::-

મે. 'શ્રી સિધ્ધીવિનાયક બીલ્ડકોન' (I.T. PAN - ADWFS2960G)

ના નામ થી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો

(૧) **શ્રી કેતન મનહરલાલ હિંડોચા** ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ, તથા

(૨) **શ્રી મયુર મનહરલાલ હિંડોચા** ઉ.વ.આ. ૪૬, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ, તથા

(૩) **શ્રી હરેશકુમાર કાંતીલાલ શેઠ** ઉ.વ.આ. ૭૦, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ, તથા

(૪) **શ્રી ચિરાગ સનતકુમાર શાહ** ઉ.વ.આ. ૪૦, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ, તથા

(૫) **શ્રી સારંગ સનતકુમાર શાહ** ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ,

પેઢી નું સરનામુંઃ ૨૧-૨૨, જાદવપાર્ક, અવધ રોડ, ડેકોરા હીલ્સ સામે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ. જીલ્લોઃ રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ક્રમ નં.(૧) અધિકૃત વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજજે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી.

::::::: તે લખી આપનાર

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

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :-

શ્રી ....

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ....., ધંધોઃ- ....,

રહે.

:::::::: તે લખાવી લેનાર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

((તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દો માં ઉતરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે))

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

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના ગામ **વાજડી (વીરડા)** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૨ પૈકી** ની **"જાદવ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૧** ની જમીન **ચો.વાર.આ. ૫૨૮-૦-૦** બરાબર **ચો.મી.આ. ૪૪૧-૪૮** તથા **પ્લોટ નં. ૨૨** ની જમીન **ચો.વાર.આ. ૫૨૮-૦-૦** બરાબર **ચો.મી.આ.૪૪૧-૪૮** મળી કુલ **ચો.વાર.આ. ૧૦૫૬-૦** બરાબર **ચો.મી.આ. ૮૮૨-૯૬** ની ખુલ્લી

જમીન અમો વેચનારએ બૌધ્ધિક કીરીટકુમાર પારેખ પાસેથી રાજકોટ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી વિ. ૫ (મવા) ના રજી. દ. નં. ૧૭૦૪ તા. ૧૧–૪–૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે અને તે સદરહું પ્લોટ નં. ૨૧ તથા પ્લોટ નં. ૨૨ ની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે અમો વેચનારે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ ની કચેરી માંથી પરમીશન મેળવેલ જે પ્રકરણ નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/વાજડી–વિરડા/ ૫૭૬/૧૯/૭૧૬૦ તા. ૯–૧૧–૨૦૧૯ થી ઈમારત બાંધવા મંજુરી મળેલ છે અને તેનો બાંધકામ પ્લાન મંજુર થયેલ છે અને તે મંજુર બાંધકામ પ્લાન મુજબ અમો વેચનારએ રહેણાંક બીલ્ડીગ નું બાંધકામ કરેલ છે જે બીલ્ડીગને અમો એ **"THE HILLS"** નામ આપેલ છે સદરહું **"THE HILLS"** બીલ્ડીગ ના મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પાર્કિંગ, સીડી, પેસેજ, લીફટ નું બાંધકામ કરેલ છે તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં ચાર બેડરૂમ એટેચ્ડ ટોયેલટ, લાઈફ સ્ટાઈલ રૂમ, લીવીંગ/ ડાઈનીંગ, કીચન, વોશ, ટેરેસ સહીત ની સગવડતા વાળા બે ફલેટ તથા સેકન્ડ ફલોર થી ફીફથ ફલોરમાં દરેક માળ માં ચાર બેડરૂમ એટેચ્ડ ટોયેલટ, લાઈફ સ્ટાઈલ રૂમ, લીવીંગ/કાઈનીંગ, કીચન, વોશ સહીત ની સગવડતા વાળા બે ફલેટ મળી કુલ ૧૦ (દશ) ફલેટ તથા દરેક માળ ઉપર સીડી, પેસેજ, લીફટ નું બાંધકામ કરેલ છે સદરહું બીલ્ડીગના પાંચમા માળ ની અગાસી ઉપર ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સીડી રૂમ તથા લીફટ રૂમ નું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે રાજકોટ અર્બન ડેવલ્પમેન્ટ ઓથોરીટીનું ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ નં .... તા. .... ના રોજ મેળવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બીલ્ડીગ અમો વેચનારાઓ ની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. તેથી સદરહું બીલ્ડીગનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટ વાળી જમીનના સંપૂર્ણ અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી **"THE HILLS"** નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બીલ્ડીગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. ..... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... જેનો બીલ્ટ–અપ એરીયા ચો.મી.આ. .... વાળા ફલેટની ખરીદી રકમ રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતે કરવા સંમત થાય છે અને પ્રમોટર તે મુજબનો ફલેટ, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે. ઉકત કિંમતમાં તમામ મઝીયારા વિસ્તાર અને બિલ્ડીગ હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓનો સમાવેશ થઈ જાય છે, મઝીયારા વિસ્તાર અને સુવિધાઓનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે જોડેલી પરિશિષ્ટ–૩ માં આપવામાં આવ્યું છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે તેમાં લો–રાઈઝ બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીગને **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ચો.મી. ૧૫૮૯–૩૨ જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્રારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે–આ ચારેય બાબતો ઉકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે ચો.મી. ૨૩૮૩–૯૯ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે, પ્રોજેકટની જમીન પર તેમણે ચો.મી. ૨૩૮૨–૧૫ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને ફલેટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે RERA Reg. No. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA06862/070320 થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથેના જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના એન્જીનીયર/સ્ટ્રકચર શ્રી ચેતન બી. સીયાણી 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 સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારાસુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્રરા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

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

(ટ) એલોટીએ "THE HILLS" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં............ કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૨૮–૧૮ છે. તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૫–૩૩, બાલ્કની/ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ૧૩–૪૫, સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કીન/એફ.બી. એરીયા ચો.મી.આ. ૩૧–૮૬ તથા UNDIVIDED SHARE OF LAND AREA ચો.મી.આ. ૮૮–૨૯૬ છે. તે વિગતે કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૭૮–૮૨ અને બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૯૩–૬૮ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને"THE HILLS" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં............ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૨૮–૧૮ છે. તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૫–૩૩, બાલ્કની/ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ૧૩–૪૫, સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કીન/એફ.બી. એરીયા ચો.મી.આ. ૩૧–૮૬ તથા UNDIVIDED SHARE OF LAND AREA ચો.મી.આ. ૮૮–૨૯૬ છે. તે વિગતે કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૭૮–૮૨ અને બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૯૩–૬૮ વાળો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

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

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

(૧) શરતો ::–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. એનેક્ષર–૨ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ, ગેસ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણલીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટર ને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત "THE HILLS" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટે ના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં........... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૨૮–૧૮ છે. છે. તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૫–૩૩, બાલ્કની/ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ૧૩–૪૫, સ્ટેન્ડીગ બાલ્કીન/એફ.બી. એરીયા ચો.મી.આ. ૩૧–૮૬ તથા UNDIVIDED SHARE OF LAND AREA ચો.મી.આ. ૮૮–૨૯૬ છે. તે વિગતે કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૭૮–૮૨ અને બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૯૩–૬૮ સહીત નો ફલેટની કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્રારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્રારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે કે સક્ષમ સતાધિકારી દ્રારા 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 રૂપિયા .... પુરાનો .... બેંકનો ચેક નં. ....તા. ..../......./૨૦૨ થી સુથી પેટે મળેલ છે.

સદરહું બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

MODE OF PAYMENT ::-

ચુકવણીની પધ્ધતી ::–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેકશન દ્વારા કોઈપણ બેંક મારફતે (લાગુ પડે તે મુજબ) પ્રમોટરની તરફેણમાં નીચેની વિગતે ચુકવવાના રહેશે.

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

(૨) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીગ અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૩) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીગ અથવા પાંખનું, પોડીયમ્સ, અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

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

(૫) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટનાં સેનેટરી ફીટીગ્ઝ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીગ અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીઝ નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૭) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉકત ફલેટ જયાં આવેલો છે તે બિલ્ડીગ અથવા પાંખનું લીફટ, પાણીના પંપ, વીજળસક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સબંધી જ રૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય – નું કામ પુરૂ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

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

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

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

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર

કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) પ્રયોજકે આખરી કારપેટ એરીયા કે જે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા કબજા પ્રમાણપત્ર જો કોઈ ફેરફાર કારપેટ એરીયામાં હોય તેની વિગત આપીને જે ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત કન્ફર્મ કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કવર્ડ પાર્કીંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિં.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશન ની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/ સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે.... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

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

(૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT :- પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહિં.

(૩) TIME IS ESSENCE :– સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

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

(૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

(૪.૧) જો પ્રાયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee) ને કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટી ને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ ટકા ના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૪.૨) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ચો.મી. ૧૫૮૯–૩૨ જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે–આ ચારેય બાબતો ઉકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે ચો.મી. ૨૩૮૩–૯૯ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે, પ્રોજેકટની જમીન પર તેમણે ચો.મી. ૨૩૮૨–૧૫ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને ફલેટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૪.૩) પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો(સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ અધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

(૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION / કબજા ની કાર્ય પધ્ધતી :–

જો પ્રાયોજક (Promoter) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનુ પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (allottee) ને કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટી ને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ ટકા ના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (Promoter) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો દસ્તાવેજ વખતે આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

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

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી – ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિં અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

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

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

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

(૬.૧) પ્રમોટર, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. ૩૧–૧૨–૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલાં સોંપશે. ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૭) <u>REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER :-</u>

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

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

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

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

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

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

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

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

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

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

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

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

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

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિં.

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

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

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

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

(૧૦) DEFECTI LIABILITY

ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) <u>RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES</u>

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

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

(૧૨) <u>RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-</u>

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::–</u>

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

(૧૩) <u>USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-</u>

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::–</u>

"THE HILLS" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા વિગેરે. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–

ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહિં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

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

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

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેધરી લઈએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE

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

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

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

સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

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

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર ::–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને

જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી ને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :-

સંપુર્ણ કરાર ::–

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

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

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

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

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

(૨૨) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત ::–

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

(૨૩) METHOD OF CALCUTATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી::–

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

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી ::–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ ::–

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

(૨૬) નોંધણી ::–

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

(૨૭) NOTICES / સૂચનાઓ :–

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :–

....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :–

.... રાજકોટ.

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

(૨૮) JOIN ALLOTTES/ સંયુકત એલોટી :-

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટી ને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત 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.

<u>–:: પરિશિષ્ટ –"૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે.... સહિત) ::–</u>

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના **વાજડી (વીરડા)** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૨ પૈકી** ની **"જાદવ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૧** તથા **પ્લોટ નં. ૨૨** ની જમીન **કુલ ચો.મી.આ. ૮૮૨–૯૬** ઉપર મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગતે બાંધકામ કરવામાં આવેલ "THE HILLS" નામે ઓળખાતા રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારત/બીલ્ડીગ આવેલ છે. તે સદરહું "THE HILLS" બીલ્ડીગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ આવેલ છે. ::–

પૂર્વે :– સાર્વજનીક પ્લોટ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– ૨૫–ફુટની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

ઉતરે :– ૨૫–ફુટની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ૨૫–ફુટની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

"THE HILLS" કે જે ૮૮૨–૯૬ ચો. મી. માં આવેલ છે તેમા કુલ ૧૦–ફલેટ નું બાંધકામ છે. જેથી દરેક ફલેટ નો કોમન લેન્ડ એરીયા (UNDIVIDED SHARE OF LAND AREA) ૮૮–૨૯૬ ચો. મી. ગણવામાં આવશે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ–"૨" (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ નો ફલોર પ્લાન) ::–</u>

"THE HILLS" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. .... કારપેટ એરેરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર બિલ્ટ–અપ એરીયા ચો.મી.આ........... જેનો કોમન વાળા ફલેટની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

<u>–:: પરિશિષ્ટ–"૩" (ફલેટની સહીયારી સુવીધા) ::–</u>

(૧) પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ જમીન.
(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીગ, સીડી, લીફટ.
(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક.
(૪) ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
(૫) બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.
(૬) પાણી ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોર તથા સબમર્શીબલ પંપ.
(૭) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોટીંગ વોલ પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપર મુજબની સહિયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજીત છે.

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

સ્થળઃ– રાજકોટ.

તા.   /   /૨૦૨૨

અત્રે:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ   અત્રે::શાખ

....

કેતન મનહરલાલ હિંડોચા
મે. સિધ્ધિ વિનાયક બીલ્ડકોન નામે
ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજ્જે..
(વેચનાર)

....   ફોટો   અંગુઠાની છાપ

કેતન મનહરલાલ હિંડોચા
મે. સિધ્ધિ વિનાયક બીલ્ડકોન નામે
ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજ્જે..
(વેચનાર)

....   ફોટો   અંગુઠાની છાપ

શ્રી ....
(ખરીદનાર)

:–: એનેક્ષર–"એ" :–:

(સબંધીત સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવ્યા મુજબ એલોટી ને ખરીદવા સંમત થયા છે, તે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના નકશા(પ્લાન) અને વિગતવર્ણનોની અધિકૃત નકલો.)

:–: એનેક્ષર–"બી" :–:

(રીયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સતામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા પ્રોજેક્ટ નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની અધિકૃત નકલ.)

:–: એનેક્ષર–"સી" :–:

(એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ના વિગતવર્ણનો અને સુવિધાઓ)

" THE HILLS " ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં........... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર બિલ્ટ–અપ એરીયા ચો.મી.આ........... વાળા ફલેટ જેમાં ચાર બેડરૂમ એટેચ્ડ ટોયલેટ વાળા, લાઈફ સ્ટાઈલ રૂમ, લીવીંગ રૂમ/ડાઈનીંગ, કિચન, વોશ, ટોયલેટ .... નો સમાવેશ થાય છે.

–:: ફ્લેટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

રાજકોટ તાલુકાના ગામ **વાજડી (વીરડા)** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૨ પૈકી** ની **"જાદવ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકહેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૧** તથા **પ્લોટ નં. ૨૨** ની જમીન **કુલ ચો.મી.આ. ૮૮૨–૯૬** ઉપર બાંધવા માં આવેલ "THE HILLS" નામે લો–રાઈઝડ રહેણાંક બીલ્ડીંગના ...... ફલોર માં આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૯૩–૬૮ (રેરા અધિનિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૨૮–૧૮ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૫–૩૩ તથા ટેરેસ/બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ૧૩–૪૫ તથા સ્ટેન્ડીગ બાલ્કની/એફ.બી. ચો.મી.આ. ૩૧–૮૬ મળી કુલ ચો.મી.આ. ૨૭૮–૮૨) તથા વણવહેચાયેલ કોમન લેન્ડ એરીયા (UNDIVIDED SHARE OF LAND AREA) ચો.મી.આ. ૮૮–૨૯૬) નો ફલેટ ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ....–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા.

રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પ્રકરણ નં. રૂડા/ટિક/ડિવ/વાજડી–વિરડા/૫૭૬/૧૯/૭૧૬૦ તા. ૯–૧૧–૨૦૧૯.

RERA Reg. No. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA06862/070320

તમો–લખાવીલેનાર ::––

શ્રી .... (PAN - ....)
ઉ.વ.આ. ...., ધંધોઃ– ...., ધર્મેઃ– ....,
સરનામુંઃ– ....
જીલ્લોઃ– ....

. . . . તે ફલેટ ખરીદનાર

જોગ લખીઆપનાર ::––

મે. 'શ્રી સિધ્ધીવિનાયક બીલ્ડકોન' (I.T. PAN - ADWFS2960G)
ના નામ થી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો

(૧) **શ્રી કેતન મનહરલાલ હિંડોચા** ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધોઃ– વેપાર, ધર્મેઃ– હિન્દુ, તથા

(૨) **શ્રી મયુર મનહરલાલ હિંડોચા** ઉ.વ.આ. ૪૬, ધંધોઃ– વેપાર, ધર્મેઃ– હિન્દુ, તથા

(૩) **શ્રી હરેશકુમાર કાંતીલાલ શેઠ** ઉ.વ.આ. ૭૦, ધંધોઃ– વેપાર, ધર્મેઃ– હિન્દુ, તથા

(૪) **શ્રી ચિરાગ સનતકુમાર શાહ** ઉ.વ.આ. ૪૦, ધંધોઃ– વેપાર, ધર્મેઃ– હિન્દુ, તથા

(૫) **શ્રી સારંગ સનતકુમાર શાહ** ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધોઃ– વેપાર, ધર્મેઃ– હિન્દુ,

પેઢી નું સરનામુંઃ ૨૧–૨૨, જાદવપાર્ક, અવધ રોડ, ડેકોરા હીલ્સ સામે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ. જીલ્લોઃ રાજકોટ.

ઉપરોક્ત ક્રમ નં.(૧) અધિકૃત વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે તથા અન્ય ભાગીદારો વતી.

. . . . તે ફ્લેટ વેચનારા

જત આ ફ્લેટનો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના ગામ **વાજડી (વીરડા)** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૨ પૈકી** ની **"જાદવ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૧** ની જમીન **ચો.વાર.આ. ૫૨૮–૦–૦** બરાબર **ચો.મી.આ.૪૪૧–૪૮** તથા **પ્લોટ નં. ૨૨** ની જમીન **ચો.વાર.આ. ૫૨૮–૦–૦** બરાબર **ચો.મી.આ.૪૪૧–૪૮** મળી કુલ **ચો.વાર.આ. ૧૦૫૬–૦** બરાબર **ચો.મી.આ. ૮૮૨–૯૬** ની ખુલ્લી જમીન અમો વેચનારએ બૌધ્યિક કીરીટકુમાર પારેખ પાસેથી રાજકોટ સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી વિ. ૫ (મવા) ના રજી. દ. નં. ૧૭૦૪ તા. ૧૧–૪–૨૦૧૯ થી ખરીદ કરેલ છે અને તે સદરહું પ્લોટ નં. ૨૧ તથા પ્લોટ નં. ૨૨ ની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે અમો વેચનારે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતામંડળ ની કચેરી માંથી પરમીશન મેળવેલ જે પ્રકરણ નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/ વાજડી–વિરડા/૫૭૬/૧૯/૭૧૬૦ તા. ૯–૧૧–૨૦૧૯ થી ઈમારત બાંધવા મંજુરી મળેલ છે અને તેનો બાંધકામ પ્લાન મંજુર થયેલ છે અને તે મંજુર બાંધકામ પ્લાન મુજબ અમો વેચનારએ રહેણાંક બીલ્ડીગ નું બાંધકામ કરેલ છે જે બીલ્ડીગને અમો એ **"THE HILLS"** નામ આપેલ છે સદરહું **"THE HILLS"** બીલ્ડીગ ના મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કિંગ, સીડી, પેસેજ, લીફટ નું બાંધકામ કરેલ છે તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં ચાર બેડરૂમ એટેચ્ડ ટોયેલટ, લાઈફ સ્ટાઈલ રૂમ, લીવીંગ/ ડાઈનીંગ, કીચન, વોશ, ટેરેસ સહીત ની સગવડતા વાળા બે ફ્લેટ તથા સેકન્ડ ફ્લોર થી ફીફથ ફ્લોરમાં દરેક માળ માં ચાર બેડરૂમ એટેચ્ડ ટોયેલટ, લાઈફ સ્ટાઈલ રૂમ, લીવીંગ/કાઈનીંગ, કીચન, વોશ સહીત ની સગવડતા વાળા બે ફ્લેટ મળી કુલ ૧૦ (દશ) ફ્લેટ તથા દરેક માળ ઉપર સીડી, પેસેજ, લીફટ નું બાંધકામ કરેલ છે સદરહું બીલ્ડીગના પાંચમા માળ ની અગાસી ઉપર ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સીડી રૂમ તથા લીફટ રૂમ નું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે રાજકોટ અર્બન ડેવલ્પમેન્ટ ઓથોરીટીનું ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ નં .... તા. .... ના રોજ મેળવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બીલ્ડીગ અમો વેચનારાઓ ની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. તેથી સદરહું બીલ્ડીગનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહં ુ **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. .... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૨૮–૧૮ છે. તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૫–૩૩, બાલ્કની/ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ૧૩–૪૫,

સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કીન/એફ.બી. એરીયા ચો.મી.આ. ૩૧–૮૬ તથા UNDIVIDED SHARE OF LAND AREA ચો.મી.આ. ૮૮–૨૯૬ છે. તે વિગતે કુલ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૭૮–૮૨ અને બીલ્ટ અપ એરીયા ચો.મી.આ. ૨૯૩–૬૮ સહીત નો ફલેટ આજરોજ તમો ખરીદનાર જોગ વેચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપીયા ....પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૩) ઉપરોકત વિગતેના **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. .... કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર બિલ્ટ–અપ એરીયા ચો.મી.આ. .... વાળો ફલેટ અમારી સંયુકત માલીકી અને કબજામાં આવેલ હોય, તેનો ગમે તે પ્રકારે વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા કરવા અમોને સંર્પુણ હકક, સતા અને અધિકાર હોય તે તમોને ઉપર દર્શાવેલ રકમમાં ઓનરશીપ ના ધોરણે વેચાણ આપેલ છે. સદરહું **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્દીશા આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–એ માં દર્શાવેલ છે. જયારે તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્દીશા આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ–બી માં દર્શાવેલ છે. જયારે સદરહું ઈમારતમાં આવેલ સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના –:: એનેક્ષર–"૨" ::– માં દર્શાવેલ છે.

(૪) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા આ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન (એ.ઓ.પી.) રજી. અનુ. નં. ૪૦૦૬, તા. ૨૬/૮/૨૦૨૧ થી નોંધાવેલ છે. જે તમો ખરીદનારએ વાંચી, વિચારી, સમજી અને તેનુ પાલન કરવાની શરતે તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે, જે ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનુસાર આ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશન માં તમારે એક સભ્ય દરજજે ફરજીયાત જોડાવવાનું રહેશે તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશન ના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલ છો તેમજ તે હેઠળની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે. જે તમોને કબુલ મંજુર છે અને તે શરતે તમોએ આ ફલેટ ખરીદ કરેલ છે. તેમજ સદરહું પ્રોજેકટ માં વણવહેચાયેલા કોમન એરીયાનું સંચાલન અને વહિવટ **"THE HILLS"** ઓનર્સ એસોસીએશન" કરશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ વણવહેંચાયેલ કોમન એરીયાનો હિસ્સો રેરા નિયમો અનુસાર ફરજીયાતપણે સર્વિસ સોસાયટીના નામે કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો ખરીદનાર તથા સદરહું યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સયુંકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે. અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલ્કતના અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો ખરીદનારએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો શાંત, ખાલી, બીનતકરારી, પ્રત્યક્ષ કબજો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ આજરોજ સંભાળી લીધેલ છે. તેમજ સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું મિલ્કતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૬) સદરહું ફલેટના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેઈસ), કોમન પાર્કીગ પ્લેસ વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબ્જેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય અન્ય યુનિટ ઓનર્સ /કબ્જેદાર હિસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમેનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનું વિસ્તૃત વર્ણન આ દસ્તાવેજના એનેક્ષર–"૨" માં કરવામાં આવેલ છે.

(૭) સદરહું મિલ્કતની અંદરના ભાગે તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો તેમજ તેમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે ફીટીંગ કરી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કે સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈન તેમજ બહારના એલીવેશનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અને બાંધકામની મંજુરી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફારો કરી શકશો નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૮) **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ ના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબના ફલેટની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ, દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન તથા કોમન ફેસેલીટીઝ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ, તપાસી, ચોકસાઈ કરીને જે તે બુકીંગ સમયે નકકી થયેલ શરતો પ્રમાણે કરી આપેલ છે તેમજ જે તે સમયની વાસ્તવીક પરીસ્થીતી મુજબ બિલ્ડર્સ દ્રારા નાના મોટા ફેરફાર કરવામાં આવેલ તે અંગે તમોને કોઈ વાંધો તકરાર ન હોવાથી આ ફલેટનો કબજો, ભોગવટો તમોએ સંભાળેલ છે. આમ આ ફલેટની માપ સાઈઝ, ડીઝાઈન, હકહદુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમોને કશો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી.

(૯) સદરહું ફલેટના વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ હોય, જે હકીકતે તમો સદરહું ફલેટના માલીક બનો છો અને તમો તથા તમારા પુત્ર, પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, પરંપરા, સુખેથી ભોગવજો, વસજો,વસાવજો અને તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે ફલેટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ કબજો તેમાં હવેથી અમારી કે અમારા વંશ, વારસો, વાલી એકઝીકયુટર્સ, ભાગીદારો, મુખત્યારો અગર કરજદાર, હિસ્સેદાર કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, કે વાંધો તકરાર નથી તે તમામનો આથી તમોને વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહું બિલ્ડીંગ માંહેથી તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટના એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. જે હકીકતે તમોને વેચાણ આપેલ બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહ હિસ્સેદારો, કબજેદારો સાથે સહ–માલિકીની છે. જે હકીકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સતાવાળાઓ ની પુર્વ મંજુરી ને આધીન રહીને નવું બિલ્ડીંગ વરાડે

પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બિલ્ટઅપ એરીયાનો ફલેટ મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ બિલ્ટઅપ એરીયાના ફલેટનો માલીકી હકક કલેઈમ કરી શકશો અને તમોને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૧) સદરહું ફલેટ વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી, ખરાઈ કરી અને કબુલ કરેલ છે અને ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે, જે હકકીતે સદરહું ફલેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ દસ્તાવેજો ની ટ્રુ–કોપી નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.

(૧૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢી કે કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણુ કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી અને તમોને વેચાણ ફલેટ મારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં મારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે ભાગલાગ નથી. તેવો તમોને સંપુર્ણ વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

(૧૩) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનો મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર કે અન્ય ટેક્ષ કે કરવેરા વિગેરે આજસુધીના ચડત કે બાકી હશે તો અમો વેચનારે કમ્પ્લીશન સુધીના ભરી આપવાના છે અને ત્યાર પછી જે કાંઈ ભરવાના થાય તે તમો ખરીદનારએ ભરવાના છે. સરકારી રેકર્ડમાં, મ્યુનિ. કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે કચેરીમાં જયાં જયાં ઉપરોકત મિલ્કત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવવામાં અમારી સહીઓની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો લખીઆપનારે હાજર થઈને સહીઓ કરી આપવાની છે તથા સહકાર આપવાનો છે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારના ખર્ચે અમોએ તમારા સાથે આવી તમોને રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે, એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા સ્ટેમ્પ પેપર્સ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, નોંધણી ચાર્જ, ટાઈપ–ઝેરોક્ષ કે વેલ્યુએશન અંગે જે ખર્ચ થાય તે તમો ખરીદનારએ ભોગવવાનો છે.

(૧૪) સદરહું પ્રોજેકટ (પરિયોજના) ની વિકાસકર્તા / પ્રમોટર એ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA06862/070320 તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની નકલ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે જોડેલ છે.

(૧૫) તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ સબંધમાં નીચેની ફરજો અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માં તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ ઉપરાંત બાકીના યુનીટોનુ ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે એટલે તમો બિલ્ડીંગના કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવુ

કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે તમારી આજુ–બાજુના કે ઉપર–નીચે વાળાના શાંત કબ્જા–ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશો નહીં તેમજ આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ ફલેટના માલીક/ કબ્જેદાર પોતાના ફલેટમાં ટયુશન કલાસીઝ, બ્યુટી પાર્લર, વિડીયો પાર્લર, રેસ્ટોરન્ટ, સેવાકીય પ્રવૃતિ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના નાના કે મોટા ધંધા ચલાવી શકશો નહીં કે તે માટે ભાડે આપી શકશો નહી જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના 'પરિશિષ્ટ–બી' માં તમારી માલીકીના જગ્યાના બિલ્ટઅપ એરીયાનુ માપ દર્શાવેલ છે તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાયમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહીં. સદરહુ ફલેટના અંદરના ભાગના કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને કોઈ નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન/શહેરી વિકાસ સતામંડળ ના બાંધકામ નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

(સી) **"THE HILLS"** બિલ્ડીંગની સલામતી,રક્ષણ,મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ યુનીટસ ના કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ પેટે ભવિષ્યમાં એસોસીએશનને પૈસા ની જરૂર પડે ત્યારે તમારે વરાડ પ્રમાણે ભાગ આપવાનો રહેશે.

(ડી) સદરહું એસોસીએશનમાં પ્રમુખ/સેક્રેટરી/ખજાનચી રહેશે અને તેઓ એક વ્યકિતને મેનેજર તરીકે નીમી શકશે અને આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમારે વખતો વખત જે સુચના આપે તેનુ તમારે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસ્કલ્યુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબ્જા, ભોગવટાના ફલેટ બાબત સરકારશ્રી, ગ્રામ પંચાયત કે કોર્પોરેશન તરફથી વખતો વખત જે કાંઈપણ વેરાઓ આકરવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસીઝની રકમ ભરવાની તમામ જવાબદારી તમારી રહેશે. ઉપરોકત બિલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસીઝ કે ખર્ચ થાય તે એસોસીએશનને વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની કરમ તમારે ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ, બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.

(જી) તમારા ફલેટના એરીયાવાળા કબ્જાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડે તે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનુ રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનુ જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.

(એચ) સદરહુ ફલેટ ધારકોએ બિલ્ડીગના માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે ખરીદનારને બિલ્ડીગ ના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મજુરી, સ્ટ્રચરલ ડીઝાઈન, તેમા વાપરવામાં આવનાર માલ–મટીરીયલ્સ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફલેટ તમો ખરીદનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) તેમજ સદરહુ ફલેટ માલીકોના કોઈપણ જાતના ધંધા રોજગારના એટલે કે કોમર્શીયલ વાહનોનું બિલ્ડીગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગમાં પાર્ક કરવા દેવામાં આવશે નહી.

(૧૬) આ વેચાણ દસ્તાવેજ ને આનુષાંગીક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બિલ્ડીગના ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી તમો ફલેટ ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તમો તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તમારે અગાસીમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનુ નથી. અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

(બી) સદરહું બિલ્ડીગમાં આવેલ ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વિજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોસીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગત ભરવાની છે. ફલેટ ઓનર્સની પાણીની સુવિધા માટે સદરહું બિલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક મોટર સાથેનો સબમર્શીબલ પંપ મુકવામાં આવેલ છે. તેમજ બિલ્ડીગના કમ્પાઉન્ડમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો ટાંકો તથા અગાસીમાં પાણીનો ટાંકો કરી આપેલ છે. જે હીકકતે સબમર્શીબલ પંપમાંથી તેમજ પાણીના ટાંકામાંથી પાણી મેળવવાનો હકક, અધિકાર તમો ફલેટ ઓનર્સ કબ્જેદારોનો છે. પાણીના ચાર્જીસ ભરવામાં તમો ફલેટ ઓનર્સ કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારની છે તે અંગે અમારી કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહી.

(સી) સદરહું **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોન લાઈન, ડોમેસ્ટીક ગેસ પાઈપ લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈનો પણ આવેલ છે અને આવી લાઈનો જે તે રહેણાંકના ફલેટમાંથી પસાર થાય છે અને તેમા જે તે ફલેટ ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે અને આ સહિયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી

કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનુ નથી.

(ડી) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી તેમજ એરકન્ડીશનની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ફેંકાય તે તરીતે મુકવાના નથી તથા કોમન દિવાલમાં કોઈએ હોલ પાડવાના નથી તેમન આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટમાં સદરહું ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનું નથી કે તેવો કોઈ ભારે માલસામાન ભરવાનો નથી તેમજ આ ફલેટનો રહેણાંક સિવાયનો કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સમાન રાખવાનો નથી.

(ઈ) આ બિલ્ડીગના બાંધકામ સંબંધે કે મિલ્કતના ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહીતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી સંપુર્ણ ખાત્રી કરેલ હોઈ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કે મિલ્કતના ટાઈટલ સંદર્ભે 'અમોએ કસુર કરેલ છે' તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહી.

(એફ) **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માં આવેલ ફલેટની માલીકી જે તે ફલેટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવીધાઓ ભોગવવા માટે**"THE HILLS** ઓનર્સ એસેસોસીએશેશન" ના સભ્ય થવુ ફરજીયાત છે અને સદરહું એસોસીએશન ના સભ્ય દરજ્જે સહીયારી સુવીધાઓ પરિશિષ્ટ–સી માં દર્શાવ્યા મુજબના તમામ હકક ભોગવી શકશો.

(જી) આ સાથેના પરિશિષ્ટ–સી માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવીધાઓ તમોને વેચાણ આપવા માં આવેલ ફલેટ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુષાંગીક હોય ઈન્સ્પેરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(એચ) આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અમારી માલીકીના અન્ય યુનિટસ એટલે કે વેચાણ થયા વગર ના ફલેટસ જયાં સુધી ખાલી કબ્જે મારી પાસે છે ત્યાં સુધી તેના મેઈન્ટેનન્સ કે અન્ય કોઈ ચાર્જ ખર્ચ કે તેને આનુષાંગીક ખર્ચ જયાં સુધી આવા ફલેટસ વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધીના માંગવા કે મેળવવા તમો કે એસોસીએશન હકકદાર રહેશો નહી. તેવી સ્ટપ્ટ શરત સાથે જ આ ફલેટ વેચાણ આપેલ છે.

(આઈ) સદરહું બિલ્ડીગમાં કોઈપણ ફલેટનું વેચાણ થાય ત્યારે ફલેટનું વેચાણ કરતા પહેલા જે વ્યકિતને ફલેટ વેચાણ કરવામાં આવનાર છે તેના નામનું એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે તેમજ જો ફલેટ ભાડે અથવા તો ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપવામાં આવે ત્યારે વ્યકિતને ભાડે કે રહેવા માટે આપે તેના પુરા નામ સાથેનું એન.ઓ.સી. મેળવવાનું ફરજીયાત છે ત્યારબાદ જ ભાડે કે ભાડાની રકમ લીધા વગર રહેવા આપી શકાશે તેમજ ફલેટ ઓનર્સ પોતાનો ફલેટ સ્ટુડન્ટસ ને અથવા તો પરીવારથી અલગ એકલા રહેતા

લોકોને ભાડે આપી શકશે નહી એટલે કે સહપરીવાર રહેતા લોકોને જ એસોસીએશન ની પરવાનગી બાદ જ ભાડે આપી શકાશે.

(૧૭) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દિષ્ઠ કર્યા ન હોય તેવા કોઈપણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ –૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૮) ઉપરોકત મિલ્કત ઉપર **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટે ના લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA06862/070320 છે. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠેળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૯) જે તારીખે કબજો સોંપંપવામાં આવ્યો હોય તેનેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્રારા મારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે અમો વેચનાર કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહીશુ નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપ ની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે અમો વેચનારના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૨૦) **"THE HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં આવેલ ફલેટના સહમાલીકોનું એસોસીએશન ઓફ પર્સનની રચના કરેલ છે. જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનુ આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે ખરીદનારે કબુલ કર્યુ છે અને તેની રચના કરવાની, તેનુ બંધારણ ઘડવાની, હોદેદારોની નિમણુક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગીક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતા અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલીકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને આ અંગેનુ તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલીકોએ વરાડે થતુ ભોગવવાનુ છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જયાં જયાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો

ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૨૧) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સામાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહી આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધીત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધીત સતાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૨૨) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલ માં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૨૩) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવેલ હોય, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી ફ્લેટનો કબજો ૧૫–(પંદર) દિવસમાં અમારે તમોને સોંપી આપવાનો રહેશે અને તમારે આ ફ્લેટનો કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે.

(૨૪) બીલ્ડીગ વપરાશની મંજુરી મળ્યા બાદ **F.S.I.** , **ADDITIONAL F.S.I.** તથા ટેરેસ ઉપર કોઈપણ જાતનો પ્રમોટરનો અધિકાર રહેશે નહી. આ બધા અધિકારો ખરીદનાર/ સોસાયટી ના રહેશે.

(એ) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ :-

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(બી) SEVERABILITY / અલગતા બાબત ::–

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

(સી) અમો પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI, કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીકને પ્રોજેક્ટની જમીન/મિલકતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશન ને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

(ડી) **સદર કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર–..., તારીખ ––/––/૨૦–– ના રોજ નોધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન અને** નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એશોશીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એશોશીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૨૫) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત અંગેના ટાઈટલ ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે તે તમોને સોંપી આપેલ છે.

૧) અમો એ કરેલ પ્રમોટર્સ યાને ઓનર્સ એસોસીએશન નું ડેકલેરેશન રજી. દ. નં. ૪૦૦૬ તા. ૨૬–૮–૨૦૨૧ નું તેની ઝેરોક્ષ.

૨) રાજકોટ અર્બન ડેવલ્પમેન્ટ ઓથોરીટી એ આપેલ બંધકામના વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા મંજુર કરેલ બીલ્ડીંગ પ્લાનની ઝેરોક્ષ.

૩) ગામ નમુનો નં. ૨ ના અનુક્રમ નં. ૩૦૬૦ તથા ૩૦૬૧ ની નકલ અમો વેચનારના નામની.

૪) "મે. શ્રી સિધ્ધિવિનાયક બીલ્ડકોન" ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર કેતન મનહરલાલ હિંડોચા વિગેરે એ શ્રી બૌધ્ધિક કિરીટકુમાર પારખે પાસેથી વેચાણ રાખ્યાનો રજી. દ. નં. ૧૭૦૪ તા. ૧૧–૪–૨૦૧૯ નો દસ્તાવેજ તેની ઝેરોક્ષ.

૫) "મે. શ્રી સિધ્ધિવિનાયક બીલ્ડકોન" ભાગીદારી પેઢી નો તારીખઃ ૧૧–૨–૨૦૧૯ નો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તેની ઝરોક્ષ.

૬) શ્રી બૌધ્ધિક કિરીટકુમાર પારેખ એ ગીરીશ નટવરલાલ મારૂ પાસેથી વેચાણ રાખ્યાનો રજી. દ. નં. ૫૧૫૬ તા. ૧૧–૧૨–૨૦૧૪ નો દસ્તાવેજ તેની ઝેરોક્ષ.

૭) શ્રી ગીરીશ નટવરલાલ મારૂ જોગ મણીનગર એસ્ટેટ ના નામથી કામ કરતી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો અને મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ચુનીલાલ જાદવજી માંડવીયા તથા શ્રી ભુપેન્દ્ર ચુનીલાલ માંડવીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૫૦૭૭ તા. ૧૧–૫–૧૯૯૪ નો તેની ઝેરોક્ષ.

૮) શ્રી બૌધ્ધિક કિરીટકુમાર પારેખ એ શ્રી ભરત નટવરલાલ મારૂ ના કુલમુખત્યાર શ્રી ગીરીશ નટવરલાલ મારૂ પાસેથી વેચાણ રાખ્યાનો રજી. દ. નં. ૫૧૫૭ તા. ૧૧–૧૨–૨૦૧૪ નો દસ્તાવેજ તેની ઝેરોક્ષ.

૯) શ્રી ભરત નટવરલાલ મારૂ એ શ્રી ગીરીશ નટવરલાલ મારૂ જોગ તા. ૧૯–૩–૨૦૧૪ ના રોજ કરી આપેલ જનરલ પાવર ઓફ એટર્ની તેની ઝેરોક્ષ.

૧૦) શ્રી ભરત નટવરલાલ મારૂ જોગ મણીનગર એસ્ટેટ ના નામથી કામ કરતી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો અને મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ચુનીલાલ જાદવજી માંડવીયા તથા શ્રી ભુપેન્દ્ર ચુનીલાલ માંડવીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૫૦૭૬ તા. ૧૧–૫–૧૯૯૪ નો તેની ઝેરોક્ષ.

૧૧) મણીનગર એસ્ટેટના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે તારીખઃ ૧૭–૪–૧૯૮૦ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

૧૨) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી તાલુકા પંચાયત કચેરી રાજકોટ એ શ્રી ભુપેન્દ્ર ચુનીલાલ માંડવીયા વિગેરે ના નામનો આપેલ બીનખેતી હુકમ નં. ટી.પી./જમન/બીખે/વશી/૬૧૦ તા. ૧૧–૯–૧૯૮૦ ની નકલ.

૧૩) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી તાલુકા પંચાયત કચેરી રાજકોટ નો લેઆઉટ પ્લાન મંજુર કરવા અંગેનો હુકમ નં. ટી.પી./જમન/વશી/૧૮૭૪ તા. ૨૮–૧૧–૧૯૮૦ ની નકલ.

૧૪) મંજુર થયેલ બીનખેતી લેઆઉટ પ્લાન ની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૧૫) શ્રી ભુપેન્દ્ર ચુનીલાલ માંડવીયા વિગેરે જોગ શ્રી ભુરૂભા વિસુભા વિગેરે એ કરી આપેલ ખેડવાણ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ અ. નં. ૧૭૦૬ તા. ૨૧–૩–૧૯૮૦ (નોધ્યા તા. ૩૧–૫–૧૯૮૦) ની નકલ.

૧૬) રાજકોટ જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી એ તેમના હુકમ નં. રેવ.ટેન.વશી.૨૪૯૬ તા. ૧૯–૧૧–૧૯૭૯ ની વીડીની જમીનને ખેડવાણ જમીન કરવાની મંજુરી આપી તે હુકમ ની નકલ.

૧૭) નાયબ કલેકટરશ્રી રાજકોટ એ તેમના હુકમ નં. પ્રા.ક./જમન/વશી/૫૭૦૨/૫૭૦૮ તા. ૨૪–૧૧–૧૯૭૯ થી સર્વે નં. ૮૧ તથા ૮૨ ની વીડી માંથી ખેડવાણમાં ફેરવવામાં આવેલ જમીન વેચાણ કરવાની મંજુરી આપી તે હુકમની નકલ રેકર્ડ માં ઉપલબ્ધ ન હોય તેવો દાખલો તેની ઝેરોક્ષ.

૧૮) રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીની કચેરી ના ઝોન સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની સર્ટીફાઈડ નકલ.

૧૯) ગામ નમુનો નં. ૬ (હકકપત્રક) ની ઉતરોતર નોંધો ની નકલ.

(૨૬) સદરહું બિલ્ડીંગમાં વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. ઉપરાંત વધેલો એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. ના હકકો એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝના રહેશે અને વેચનારનો રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૭) સદરહું સરકારશ્રીના ધારા–ધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અમો વેચનારને તમો ફલેટ ખરીદનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૨૮) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબત અંગે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખતના સુધારા સાથે ગુજરાત માલિકી ફલેટ એકટ અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે.

(૨૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો ચુકતે અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળેલ છે. જે મળી ગયાની આથી અમો પાકી પહોંચ કરી આપીએ છીએ. જે અંગે મારે કે મારા વંશ, વાલી, વારસોને વાંધો તકરાર છે નહીં કે લેવાનો નથી.

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો
.... થી મળેલ છે.

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરાનો
.... થી મળેલ છે.

કુલ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા

(૩૦) આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટની વિગત નીચે મુજબ છે.

// :: પરીશીષ્ટ – એ :: //

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના **વાજડી (વીરડા)** ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૮૨ પૈકી** ની **"જાદવ પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૧** તથા **પ્લોટ નં. ૨૨** ની જમીન **કુલ ચો.મી.આ. ૮૮૨–૯૬** ઉપર મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન વિગતે બાંધકામ કરવામાં આવેલ "THE HILLS" નામે ઓળખાતા રહેણાંક લો–રાઈઝ ઈમારત/બીલ્ડીંગ આવેલ છે. તે સદરહું "THE HILLS" બીલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે મુજબ આવેલ છે. ::–

પૂર્વે :– સાર્વજનીક પ્લોટ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– ૨૫–ફુટની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

ઉતરે :– ૨૫–ફુટની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ૨૫–ફુટની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પ્રોપર્ટી નું શેડયુલ બીજુ

"THE HILLS" કે જે ૮૮૨–૯૬ ચો. મી. માં આવેલ છે તેમાં આવેલ ફલેટ નં. .... જે .... માળ પર આવેલ છે તેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. અને કોમન એરીયા .... ચો.મી. અને સાથે સાથે કોમન લેન્ડ એરીયા ૮૮–૨૯૬ ચો. મી. ગણવામાં આવશે.

// :: પરીશીષ્ટ – બી :: //

સદરહું "THE HILLS" નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝડ રહેણાંક બીલ્ડીંગ ના **....... ફલોર (........ માળ)** માં આવેલ **ફલેટ નં. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... બરાબર બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....** વણવહેચાયેલ કોમન એરીયા (UNDIVIDED SHARE OF LAND AREA) ચો.મી.આ. ...... સહીતનો ફલેટ જેમાં મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં બતાવેલ મુજબ ની સગવડતા સહીત છે તે ફલેટ ની ચતુરદિશા નીચે મુજબ આવેલ છે. ::–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

// પરિશિષ્ટ – સી //

સદરહું બિલ્ડીંગમાં ફલેટ હોલ્ડરો માટે આવેલ સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે.

(૧) પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ જમીન.

(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ.

(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક.

(૪) ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.

(૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર.

(૬) પાણી ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોર તથા સબમર્શીબલ પંપ.

(૭) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ પ્લીન્થ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે.

ઉપર દર્શાવેલ કોમન સ્પેસ એન્ડ ફેસેલીટીઝ તથા કોમન એરીયા દરેક યુનિટ હોલ્ડર વચ્ચે સહીયારી સુવીધા હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે અને તેનો દરેક પરસ્પર સહકારીથી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ મેં મારી રાજી–ખુશીથી, જીવકાયમ રાખીને, બીનકેફે, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી વિચારીને કોઈપણ જાતના લાગભાગ દબાણ વગર, ઉપર લખ્યા વેચાણની ચુકતે અવેજ તમારી પાસેથી સંભાળી લઈ તમો જોગ લખી આપુ છુ જે બદલ આથી નીચે સહી કરી આપેલ છે તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે. તે મને તથા મારા વંશ, વાલી વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

સ્થળઃ– રાજકોટ.

તા. / /૨૦૨

અત્રે::મતુ

અત્રે::શાખ

....

કેતન મનહરલાલ હિંડોચા
મે. સિધ્ધિ વિનાયક બીલ્ડકોન નામે
ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજ્જે..
(વેચનાર)

____

____

.... ફોટો અંગુઠાની છાપ

કેતન મનહરલાલ હિંડોચા
મે. સિધ્ધિ વિનાયક બીલ્ડકોન નામે
ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજ્જે..
(વેચનાર)

.... ફોટો અંગુઠાની છાપ

શ્રી ....
(ખરીદનાર)