–:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::–

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા........... નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામા આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર – લખી આપનાર :–

મે.શિવશકિત ડેવલપર્સ (PA NO.AEKFS 3410 A) નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફસ દુકાન નં.૧૦, શિવશકિત રીચ ગોલ્ડ, કાળીયાબીડ, ભાવનગર ખાતે આવેલ છે, તેના વતી તેનાં અધિકૃત ભાગીદારો સર્વશ્રી

(૧) **શ્રી કુલદીપસિંહ રવુભા ગોહિલ,** ઉ.વ.૩૩, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૩૧૨, જુના ગામ તરફનો વિસ્તાર, મુ.થોરડી, તા.જી.ભાવનગર

(૨) **શ્રી સુખદેવસિંહ માનસિંહ જાડેજા,** ઉ.વ.૫૩, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૩૮, હરીઓમનગર, બેંક કોલોની પાછળ, બોરતળાવ, ભાવનગરના

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, જે શબ્દપ્રયોજ Expression માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–

શ્રી .... (PA NO.______________), આધારકાર્ડ .... ઉ.વ......., ધંધો : .... રહેવાસી : ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામ આવ્યો છે, તે શબ્દપ્રયોજ Expression માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂઘ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

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

(ક) અસલમાં વેચાણવાળી મિલ્કત જે મુળ મિલ્કતનો ભાગ છે તે અસલમાં અગાઉ કાઠીયાવાડ તરીકે અને પછીથી સૌરાષ્ટ્ર તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ નાના – મોટા દેશી રાજયોનું વિલીનીકરણ થયુ તે સમયે જુના ભાવનગર રાજયનાં રાજવી મર્હુમ મહારાજા સાહેબશ્રી કૃષ્ણકુમારસિંહજીએ સૌપ્રથમ પોતાનાં રાજયનું સૌરાષ્ટ્ર રાજયમાં વિલીનીકરણ કર્યુ તેના અનુસંધાને મર્હુમ રાજવીની અંગત માલીકીની સ્થાવર મિલ્કતોને માન્ય કરતી તા.૦૫/૦૯/૧૯૫૧ થી યાદી યાને ઈન્વેન્ટરી નવા નગર યાને જામનગર રાજયનાં રાજવી મહારાજા જામ સહેબ અને સૌરાષ્ટ્ર રાજયનાં રાજપ્રમુખ શ્રી દિગ્વીજયસિંહજીની સહીથી પ્રસિઘ્ધ કરવામાં આવેલી અને તેમાં શહેર ભાવનગરની જુના વડવા સીમમાં આવેલ અને કાળ વીબીડ નામે ઓળખાતી રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૧/૨–૩–૪, ૪૭૦, ૪૭૨ તથા ૪૬૯/૧ ની જમીનોનાં કબજેદાર તરીકે મહારાજા સાહેબ હોવાનો સ્વિકાર કરવામાં આવેલ અને જુના ભાવનગર રાજયનાં વિલીનીકરણ સમયે તા.૧૩/૦૭/૧૯૫૧ ની ઈન્વેન્ટરીમાં દર્શાવેલી સદરહુ સર્વે નંબરોની જમીનો સહીતની સર્વે સ્થાવર મિલ્કતો તેમની અંગત માલીકીની ઠરાવવામાં આવેલ અને તે તેમનાં અંગત માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી હતી અને પોતાની જમીનોનાં ઓકયુપન્સી રાઈટસનાં પ્રમોલગેશન સમયે સદરહુ તથા અન્ય ખેડવાણ જમીનો તા.૧૦/૧૧/૧૯૫૫ ની નોંધ નં.૬ થી હીઝ હાઈનેસ નેક નામદાર મહારાજા સાહેબશ્રી કૃષ્ણકુમારસિંહજી સાહેબનાં નામે નોંધવામાં આવેલ અને ડેપ્યુટી

કલેકટરશ્રીએ સદરહુ નોંધ તા.૨૩/૧૨/૧૯૫૫ નાં રોજ પ્રમાણીત કરેલ અને તેજ તારીખે હકકપત્રકે નોંધ નં.૧૩૨ થી મહારાજા સાહેબનાં સદરહુ જમીનો તથા અન્ય જમીનો પરત્વેનાં માલીકી હકકો માન્ય રાખવામાં આવેલ અને ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રીએ સદરહુ નોંધ નં.૧૩૨, તા.૨૩/૧૨/૧૯૫૫ નાં રોજ પ્રમાણીત કરેલ.

મહારાજા સહેબશ્રી કૃષ્ણકુમારસિંહજી પોતાની અંગત માલીકીની મિલ્કતો અંગે વિલ કે વસીયતનામું કર્યા સિવાય તા.૦૨/૦૪/૧૯૬૫ નાં રોજ અવસાન પામતા ઉપરોકત તથા અન્ય જમીનો વારસાઈ રૂઈએ વારસદાર તરીકે મહારાજા સાહેબ વિરભદ્રસિંહજી કૃષ્ણકુમારસિંહજી ગોહિલનાં નામે તા.૨૭/૦૭/૧૯૬૫ ની નોંધ નં.૭૧૮ થી ચડાવવામાં આવેલ અને મામલતદાર સાહેબે તા.૨૫/૦૩/૧૯૬૬ નાં રોજ સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત કરેલ. સદરહુ મિલ્કતો વારસાઈ રૂઈએ સ્વ.મહારાજા કૃષ્ણકુમારસિંહજીના હિન્દુ અવિભકત કુટુંબનાં કર્તા મહારાજા સાહેબશ્રી વિરભદ્રસિંહજી, મહારાજકુમાર શ્રી વિરભદ્રસિંહજી, રાજમાતા સાહેબ શ્રીમતી વિજયાકુંવરબા તથા પરણીત પુત્રીઓ શ્રી હંસાકુંવરબા તે શ્રી માનવેન્દ્રસિંહ દેવ નરેન્દ્રસિંહજી દેવનાં પત્નિ તથા શ્રી રોહિણીકુંવરબા તે શ્રી હનુમંતસિંહજી પ્રદ્યુમનસિંહજીનાં ધર્મપત્નિનાં મજીયારામાં પ્રાપ્ત થયેલ. મહારાજ કુમાર શ્રી શિવભદ્રસિંહજીએ તા.૩૦/૦૩/૧૯૭૧ નાં રોજ લખી આપેલો ફારગતી દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૧૧૮૮, તા.૧૮/૦૫/૧૯૭૧ થી ભાવનગરની સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ થયેલ અને તે નં.૧૬૩૪, તા.૨૩/૦૮/૧૯૭૧ થી નોંધવામાં આવેલ તે દસ્તાવેજથી સદરહુ મિલ્કતો પરનો પોતાનો હકક – હિસ્સો મહારાજા સાહેબ સ્વ.વિરભદ્રસિંહજીની તરફેણમાં છોડી દીધેલ.

ત્યારબાદ સ્વ.મહારાજા સાહેબશ્રી વિરભદ્રસિંહજી કૃષ્ણકુમારસિંહજી ગોહિલે જાતે તથા સ્વ.નેક નામદાર મહારાજા સાહેબ રાઓલ શ્રી કૃષ્ણકુમારસિંહજીનાં હિન્દુ અવિભકત કુટુંબનાં કર્તા તરીકે તથા નેક નામદાર રાજમાતા સાહેબ શ્રીમતી વિજયાબા સાહેબે જાતે તથા તે બન્નેએ શ્રીમતી હંસાકુંવરબા, શ્રીમતી દિલહરકુંવરબા તથા શ્રીમતી રોહીણીકુંવરબાનાં કુલમુખત્યાર દરજજે શહેર ભાવનગરની જુના વડવા સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૧/૨–૩–૪, ૪૭૦, ૪૭૨ તથા ૪૬૯/૧ ની આશરે ૯૫૨ એકર ખેડવાણ જમીન કે જે કાળવીબીડ નામે ઓળખાતી જમીનો ઉપર બાંધવામાં આવેલ બિન્દુ નિવાસ બંગલો, ગૌશાળા, તમામ મકાનો, સર્વન્ટસ કવાર્ટર વિગેરે તે પરનાં કુવા, ફળાઉ વૃક્ષો વિગેરે સાથે મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ને વેચાણ કરી તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૩૧/૦૩/૧૯૭૧ નાં રોજ કરેલ અને તે તા.૦૨/૦૪/૧૯૭૧ નાં રોજ અનુક્રમ નં.૦૨ નંબરે રજુ કરેલ અને ઈન્કમટેકસ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ આવતા તા.૦૧/૦૯/૧૯૭૧ નાં રોજ નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણઆપી તેનો કબજો સોંપી આપેલ અને પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ તમામ મિલ્કતનાં માલીક બનેલ અને ત્યારથી તેના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં રહેલ. ત્યારબાદ મહેસુલી દફતરે સદરહુ જમીન હકકપત્રકે નોંધ નં.૧૬૯૮, તા.૦૩/૦૮/૧૯૭૬ થી પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. નાં નામે દાખલ થયેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનો અંગે કેસ ચાલતો હોય તે અંગે ગુજરાત ખેતી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારાની જોગવાઈ અનુસાર સદરહુ જમીનોને લાગુ પડતી નથી તેમ ભાવનગર ડેપ્યુટી કલેકટર સાહેબનાં તા.૦૯/૧૧/૧૯૭૯ નાં હુકમથી ફરીથી નવેસરથી સદરહુ જમીનો પાલીતાણા સ્યુગર મિલાસ પ્રા.લી. નાં નામે નોંધ નં.૧૯૫૦, તા.૧૨/૧૧/૧૯૭૯ થી થયેલ જે તા.૧૫/૧૧/૧૯૭૯ નાં રોજ મામલતદારશ્રીએ પ્રમાણિત કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનો અંગે વિવિધ કાયદાકીય લીટીગેશનો ઉપસ્થિત થયેલા અને આખરે શહેરી જમીન (ટોચ મર્યાદા અને નિયમન) અધિનીયમન સને ૧૯૭૬ હેઠળ સદરહુ જમીન ઉપર નબળા વર્ગના લોકો માટેનાં આવાસો બાંધવાની હાઉસીંગ યોજના રાજય સરકારશ્રી તરફથી તા.૦૬/૧૨/૧૯૭૯ નાં રોજ મંજુર

કરવામાં આવેલ હતી. નાયબ કલેકટરશ્રીએ રીવીઝન કેસ નં.૧/૮૩–૮૪ નાં કામમાં તા.૧૦/૦૭/૧૯૯૨ નાં કરેલા હુકમથી પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી.ની જમીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૬૯/૧, ૪૭૦, ૪૭૧–૨ અને ૪૭૧/૩ તથા ૪૭૨ ની જમીનો પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સની માલીકી બાબતે કરવામાં આવેલ હકકપત્રક નોંધ નં.૧૯૫૦ ની કાયદેસરની છે તેમ ઠરાવતા હકકપત્રકે ફરીથી સદરહુ જમીનો તા.૧૩/૦૭/૧૯૯૨ ની નોંધ નં.૨૬૫૮ થી પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. નાં નામે ચઢાવવામાં આવેલ.

ભાવનગર જિલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમનાં તા.૨૯/૩૦/૦૮/૨૦૦૩ નાં હુકમથી પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ને વડવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૪૬૯–૧, ૪૭૦–૧, ૪૭૧–૨, ૪૭૧–૩ ની એકર ૮૮૦–૦૪ ગુંઠા જમીનને બીનખેતી કરતો હુકમ ના.સુપ્રિમ કોર્ટનાં આદેશ અન્વયે કરવામાં આવેલ. તે અગાઉ કલેકટરશ્રીએ તેમની સમક્ષ ચાલતા જુદા જુદા પ્રોસીડીંગ્સમાં સને ૧૯૭૧ નું વેચાણ ગેરકાનુની હોવાનું ઠરાવ તેના પાસેથી સદરહુ જમીનનો ત્વરીત કબજો લેવાનો નિર્ણય આપેલ. મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. એ સદરહુ હુકમ તથા તેના સાથો – સાથ કરવામાં આવેલ સઘળા આનુષાંગીક હુકમો સામે ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સી.એ.નં.૨૩૪૦–૨૦૦૩ અને ૨૩૪૧–૨૦૦૩ નંબરની બે પરચુરણ દિવાની અરજીઓથી કન્ટેમ્પ પ્રોસીડીંગ્સ લેવાની માંગણી કરવામાં આવતા ગુજરાત હાઈકોર્ટે તેવા કન્ટેમ્ટ પ્રોસીડીંગ્સ લેવાની અરજી નામંજુર કરતા મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી.એ ભારતની સર્વોચ્ચ અદાલતમાં સીવીલ અપીલ નં.૬૭૯૮–૨૦૦૪ અને ૬૭૯૯–૨૦૦૪ થી અપીલો કરતા સર્વોચ્ચ અદાલતે તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૪ નાં ચુકાદાથી બન્ને અપીલો મંજુર કરી ઉપરોકત રેવન્યુ સર્વે નંબરોની જમીનો મળી કુલ ૯૫૨ એકર જમીનનાં જુના ભાવનગર રાજયનાં રાવીએ મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. જોગ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ને માલીક ઠરાવેલ તેમજ જુદા જુદા તમામ રેવન્યુ ઓથોરીટીનાં હુકમોને રદ કરી મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ની તરફેણનો ચુકાદો સુપ્રિમ કોર્ટ સમક્ષની સીવીલ અપીલ નં.૬૭૯૮– ૬૭૯૯– ૨૦૦૪ માં આપવામાં આવેલ, તે રીતે તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૪ નાં ચુકાદાથી તમામ પ્રોસીડીંગ્સનો અંત આવેલ અને સદરહુ તમામ જમીનો મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી.ની અબાધીત માલીકીની ઠરાવેલ છે અને ઉપરોકત રેવન્યુ સર્વે નંબરોની જમીનો સર્વે પ્રકારનાં કાનુની ગુંચવડામાંથી મુકત થતા કંપની વેચાણ દસ્તાવેજો કરી આપવા સમર્થ થયેલ.

મે.પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ની માલીકીનાં ઉપરોકત રેવન્યુ સર્વે નંબરોની ખેડવાણ જમીનને નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટનાં તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૪ નાં ચુકાદામાં આપેલ ડાયરેકશનો અનુસાર કલેકટરશ્રી, ભાવનગરે બીનખેતી હેતુની પરવાનગી આપતો હુકમ નં.આર.ઓ./કે.બી./૨૧/૦૫, તા.૧૧/૦૫/૨૦૦૫ થી કરી ૨૮,૨૯,૦૨૯–૫૦ ચોરસમીટર જમીનને બીનખેતી ઉપયોગમાં લેવા માટે મંજુરી આપેલ અને સને ૨૦૧૩ થી ૨૦૧૬ સુધી સરકારશ્રી દ્વારા કાળ વીબીડની જમીનોને રેગ્યુલરાઈઝ કરવા બહાર પાડેલ નોટીફીકેશનો અન્વયે ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનાં ટાઉપ ડેવલપમેન્ટ વિભાગે ઉપરોકત જમીનો અંગે રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન તેઓનાં ટીડીઓ/મં.નં.૨/તા.૨૩/૧૦/૨૦૧૭ તથા કમિશ્નર કચેરી મંજુરી નં.૯૭, તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭ થી મંજુર કરેલ.

ત્યારબાદ પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ની ઉપરોકત જમીનોમાં પાડવામાં આવેલ રહેણાંક અને કોમર્શિયલ પ્લોટો પૈકી કોમર્શિયલ હેતુનાં પ્લોટ નં.૩૦ ની ૩૫૩૮–૦૦ ચોરસમીટરની ખુલ્લી અને ખાલી જમીન સર્વશ્રી (૧) પટેલ ચંદ્રકાન્ત ચંદુલાલ (૨) જતીન મોહનભાઈ સોલંકી (૩) ગૌરાંગ પ્રવિણભાઈ પટેલે ખરીદ કરતા પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. ને પહોંચ નં.સીઓએમ –૫૦૨, તા.૦૮/૦૧/૨૦૧૪ થી સંપુર્ણ અવેજ ચુકવણી કરેલ જે અન્વયે ઉપરોકત સર્વશ્રી (૧) પટેલ ચંદ્રકાન્ત ચંદુલાલ (૨) જતીન મોહનભાઈ સોલંકી (૩) ગૌરાંગ

પ્રવિણભાઈ પટેલને એલોટ થયેલ કોમર્શીયલ પ્લોટ નં.૩૦ નો કબજો પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. દ્વારા સોંપી આપવામાં આવેલ પરંતુ તે સમયે ઉપરોકત લીટીગેશનોનાં કારણે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા ન હોય ત્યારબાદ સર્વશ્રી (૧) પટેલ ચંદ્રકાન્ત ચંદુલાલ (૨) જતીન મોહનભાઈ સોલંકી (૩) ગૌરાંગ પ્રવિણભાઈ પટેલને પાલીતાણા સ્યુગર મિલ્સ પ્રા. લી. તરફથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૨૫૦૪, તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૪ થી કરી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ઉપરોકત સંયુકત માલીકોએ સદરહુ કોમર્શિયલ હેતુનાં પ્લોટ નં.૩૦ની ૩૫૩૮–૦૦ ચોરસમીટર (વાસ્તવીક મળવાપાત્ર ૩૪૫૬–૯૧ ચોરસમીટર) જમીન પૈકી ૧૦૦૮–૧૭ ચોરસમીટર જમીનનુ વેચાણ કરી દીધેલ અને તે વેચાણ થયેલ જમીન પૈકી ૨૫૨૯–૮૩ ચોરસમીટર જમીન ઉપરોકત સંયુકત માલીકોની માલીકીમાં બાકી રહેલ.

ત્યારબાદ સંયુકત માલીકો પૈકી પટેલ ચંદ્રકાન્ત ચંદુલાલનું તા.૦૪/૦૮/૨૦૧૬ નાં રોજ અવસાન થતા સદરહુ મિલ્કત માંહેનો તેમનો વણવહેંચાયેલ હિસ્સો તેમનાં સીધીલીટીનાં વારસદારો દરજજે સર્વશ્રી (૧) હર્ષાબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલ (૨) સ્મીત ચંદ્રકાન્ત પટેલ (૩) માનસીબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલ તે કૌશીકભાઈ વૃંદાવનભાઈ અકબરીનાં પત્નિ (૪) દિપાલીબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલ તે વિશાલભાઈ નવલભાઈ પટેલનાં પત્નિને વારસાઈ રૂઈએ પ્રાપ્ત થયેલ અને તેઓ સીધીલીટીનાં વારસદારો પૈકી સર્વશ્રી (૧) સ્મીત ચંદ્રકાન્ત પટેલ (૨) માનસીબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલ તે કૌશીકભાઈ વૃંદાવનભાઈ અકબરીનાં પત્નિ (૩) દિપાલીબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલ તે વિશાલભાઈ નવલભાઈ પટેલનાં પત્નિએ તેમનો વણવહેંચાયેલ હિસ્સો તેમનાં માતુશ્રી હર્ષાબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ બીન અવેજી ફારગતી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૭, તા.૦૨/૦૧/૨૦૧૭ થી જતો કરતા સ્વ.ચંદ્રકાન્ત ચંદુલાલ પટેલનાં સદરહુ મિલ્કત માંહેનાં વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનાં સ્વતંત્ર માલીક હર્ષાબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલ બનેલ અને તે મુજબ વડવા તલાટી દફતરે ગામ નમુના નં.૨ તથા ૮/અ અમાં સદરહુ મિલ્કત સર્વશ્રી (૧) જતીન મોહનભાઈ સોલંકી (૨) ગૌરાંગ પ્રવિણભાઈ પટેલ (૩) હર્ષાબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ પટેલનાં નામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી જતીન મોહનભાઈ સોલંકી વિગેરેએ પ્લોટ નં.૩૦ ની ૩૫૩૦–૨૬ ચોરસમીટર (વાસ્તવિક સ્થળ પર ૩૪૫૬–૯૧ ચોરસમીટર) જમીનનાં સબ પ્લોટ નં.૩૦/એ ક્ષેત્રફળ ૧૨૩૩–૧૮ ચોરસમીટર, સબ પ્લોટ નં.૩૦/બી ક્ષેત્રફળ ૪૨૮–૨૩ ચોરસમીટર, સબ પ્લોટ નં.૩૦/સી ક્ષેત્રફળ ૭૯૮–૪૮ ચોરસમીટર, તથા કન્ટ્રીબ્યુશન લેન્ડ ૭૦૭–૧૦ ચોરસમીટર અને કોમન પ્લોટ ક્ષેત્રફળ ૨૮૯–૯૨ ચોરસમીટર એમ ભાગ દર્શાવતો ભાગ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલીકાની રજાચીઠ્ઠી નં.૦૧, તા.૦૭/૦૪/૨૦૨૧ થી મંજુર કરાવેલ છે, અને તે ભાગ પ્લાનમાં પ્લોટ નં.૩૦ નું કુલ વાસ્તવિક ક્ષેત્રફળ ૩૪૫૬–૯૧ ચોરસમીટર ધ્યાને લેવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સર્વશ્રી (૧) હર્ષાબેન ચન્દ્રકાંતભાઈ પટેલ (૨) જતીન મોહનભાઈ સોલંકી (૩) ગૌરાંગ પ્રવિણભાઈ પટેલે સદરહુ મંજુર થયેલ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં.૩૦/એ ની ૧૨૩૩–૧૮ ચોરસમીટરનાં માપની જમીન અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપવા સોદો કરેલ અને અમો વેચનાર પેઢીની સુચના અનુસાર સદરહુ પ્લોટ નં.૩૦/એ ની જમીન ઉપર કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બાંધકામ કરવા અંગેનો બાંધકામનો પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલીકાની રજાચીઠ્ઠી નં.૦૭, તા.૦૩/૦૫/૨૦૨૧ થી મંજુર કરાવેલ છે, જે પ્લાન મંજુર કરાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો વેચનાર પેઢીએજ ભોગવેલ અને તે મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનાં હકક સાથે સદરહુ પ્લોટ નં.૩૦/એ ની ૧૨૩૩–૧૮ ચોરસમીટરવાળી ખુલ્લી જમીન ઉપરોકત માલીકોએ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૩૫૧૨, તા.૦૧/૦૭/૨૦૨૧ થી વેચાણ આપેલ અને તે વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ સદરહુ

મિલ્કત ગામ નમુના નં.૨ તથા ૮/અ માં અમો વેચનાર પેઢીનાં નામે તબદીલ થયેલ છે, અને ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત અમોની વેચનાર ભાગીદારી પેઢીનાં કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે, પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે, તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે **"પરિશિષ્ટ–૧"** માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે, તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવેલ છે, તેમાં બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર સાત માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકાની રજાચીઠ્ઠી નં.૦૭, તા.૦૩/૦૫/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે, સદરહુ મંજુર થયેલ બાંધકામનાં પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ –૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.........., તા............. થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ (૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતે (સ્પેસીફીકેશન) જે પ્રમોટરનાં એન્જીનીયર **શ્રી સંકેત રાઠોડ** તથા સ્ટ્રકચર એન્જનીયરશ્રી **હિતેષ ઉંડવીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમોનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે –આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે, તે સ્થાનિક સત્તા / ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે, ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટી હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું છે, અને નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવાનો રહેશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા......... ના પત્રથી **''શિવશકિત લકઝરીયા ગોલ્ડ''** બિલ્ડીંગમાં, એપાર્ટમેન્ટ નં....... જેના કાર્પેટ એરીયા .... ચોરસમીટર વાળો .... માળે આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **''શિવશકિત લકઝરીયા ગોલ્ડ''** બિલ્ડીંગમાં, એપાર્ટમેન્ટ નં....... જેના કાર્પેટ એરીયા .... ચોરસમીટર જેના ચોરસફુટ આશરે .... વાળો .... માળે આવેલ ફલેટ તે સાથે કોમન પાર્કીંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ – ૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ –૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ –૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, પરિશિષ્ટ–૨ માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે, તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ – પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક – બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ – પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કીંગનાં હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા –''ઠ'' માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે, સદરહુ 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.

શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા –ઠ માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ 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 એપાર્ટમેનટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં ઓલ છે. **પરિશિષ્ટ** –૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટનાં સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓનાં (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમેનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટનાં કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ...... જેના ચો.ફુ.આ......... ની કિંમત રૂા........... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ......

(૨) ખલ્લી અગાસી ચો.મી.આ....

(૩) વરાડે ચો.મી.આ.......

(૪) ખુલ્લી પાર્કિંગ ચો.મી.....

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ....

મળી કુલ વધારાનાં કારપેટ એરીયા ચો.મી...... આ. ..... ખરીદવા કબુલ થાય છે, તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂા...... નાં દરેક કુલ વધારાનાં ચો.મી. .... માટે વધારાની રકમ રૂા...... અંકે રૂપિયા ..... પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા....... અંકે રૂપિયા ...... પુરા થાય છે.

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

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

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા........... અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ વેચાણ કિંમતનાં ૩૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સ્લેબનાં બાંધકામ – સ્ટ્રકચર કામ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૪૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૭૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ તથા તે માટેનાં ભાગ તથા ફલોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયે વેચાણ કિંમતનાં ૮૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા ....

પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં બહારનાં ભાગનાં પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયે ૮૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા ....
પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યેથી / આપવામાં આવ્યેથી / મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યેથી બાકીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે, તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ / આરટીજીએસ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "સાગર કોર્પોરેશન" નાં નામથી ચાલતી કાં. ની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

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

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

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (બાડા અથવા ભાવનગર મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે, કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે, જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા મુજબ ૯% નાં વ્યાજનાં દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની સમય મર્યાદામાં

વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે, એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં માંગણી કરશે, આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં 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 એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપનીનાં કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા 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 સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી, ઈમારતનું કામ પુર્ણ થયેથી કોમન એરીયા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપી આપવામાં આવશે તથા સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ તથા અન્ય ખર્ચની સંપુર્ણ જવાબદારી જે તે દુકાન ધારકની રહેશે અને તેમાં દરેક દુકાન ધારકે પોતાનાં હિસ્સા મુજબ વરાડે આવતી રકમનું ચુકવણું કરવાનું રહેશે.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી 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 ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT APPROPRATION 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 વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે.તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME IS ESSENCE સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે.પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ)એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવીધાના 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)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી પડશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે...ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે.પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલીતકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APARTMENT

પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :

પ્રમોટર દ્વારા કોમ્પ્લેક્ષ / પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન)એફ.એસ.આર.(એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે...નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, આજની તારીખ પરિયોજનાની જમીન માટેની ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૪૪૩૯–૪૪ ચો.મી.જ છે અને પ્રમોટર પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનાં 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 તર્કનાં આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે, ૩૫૭૩–૮૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૫૭૩–૮૮ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાનાં છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાનાં છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહે એવી સમજનાં આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. ભવિષ્યમાં મળતી વધુ એફ.એસ.આઈ. નો માલીકી હકક તે વખતનાં ફલેટ ધારકો તથા પ્રમોટરની સંયુકત રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(શેડયુલ)પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રોમટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે.તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (FORCE MAJECURE) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો

નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીનાં સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

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

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે...નાં 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 એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટની 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 નહી આપે તો આવા નોટીસનાં 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 આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની)તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ)દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTEE કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ 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 અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ

પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

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

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં 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 રચનાથયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે.પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા........ અંકે રૂપિયા ....પુરા મુજબ વસુલ કરશે.તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE :
એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહીત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–
પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

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

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી.જેનાથી આ કરારથી

એલોટીનાં ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

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

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

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

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

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

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો 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 મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

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

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

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે...કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય

તેમ રાખશે.એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ (FECADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી 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 નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીનાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID APPARTMENT :

એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ કમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતનાં 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 વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVAYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામં 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) DEEFECTHABILTY -

ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામચીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે

વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTANCE CHARGES :
સંપૂર્ણ મઈનટેનનસ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–
એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજનસી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTR THE APPARTMENT FOR REPAIRS :-
સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–
પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ 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 એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-
બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–
"શિવશકિત લકઝરીયા ગોલ્ડ" એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ગેરેજ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૪) GENERAL COMENCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT :-
એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં)વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી શકશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે.પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) COMPLANCTS OF LAWS NOTIFICATION BY ALLOTEE :-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે..નાં 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 કરે છે.એલોટી આથી બાંહેધરી 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 MORTGAGE FOR REATEA CHARGE :-

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

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

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANTSTATE :-

સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે.પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ 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 સહીત તમામ પરીશીષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નીવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ)આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર)દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :-

સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરાર તેના પરીશીષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત 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 એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

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

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોતર એપાર્ટમેન્ટનાં એલોટીને લાગુ પડશે.તેથી તબોદીની કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તેમાં ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABELITIY :-

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 રીત 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 કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતીઃ–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવાનો 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 જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરી 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 સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર 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 / સુચનાઓ :–
આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નીર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે.તેમ સમજવામાં આવશે.
(૧)એલોટીનું સરનામું :–
(૨)પ્રમોટરનું સરનામું : દુકાન નં.૧૦, શિવશકિત રીચ ગોલ્ડ, કાળીયાબીડ, ભાવનગર

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

(૨૮) JOINT ALLOTEES / સંયુકત એલોટી:–
જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે.તેમ સમજવામાં આવશે.

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

(૩૦) DISPUTE RESOUTION / વિવાદનો ઉકેલ :–
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોનાં હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે...બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વયવસ્થા :–
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં 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 સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે, નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એલોટી
સહી કરી કરાર કરના એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ : ______________________
સરનામું : ___________________

____

(૨) નામ : ______________________
સરનામું : ___________________

____

–:: પ્રમોટર ::–
(કરાર કરી સહી કરનાર)

વેચનારની સહી ::–
મે.શિવશકિત ડેવલપર્સ નામની
ભાગીદારી પેઢીનાં અધિકૃત ભાગીદારો સર્વશ્રી

(૧)_________________________
(કુલદિપસિંહ રવુભા ગોહિલ)

(૨)_________________________
(સુખદેવસિંહ માનસિંહ જાડેજા)

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ : ______________________
સરનામું : ___________________

____

(૨) નામ : ______________________
સરનામું : ___________________

____

પરિશિષ્ટ –૧ મિલ્કતનું વર્ણન – પાર્કીંગ વિગેરે સહિત

શહેર ભાવનગરમાં કાળીયાબીડ વિસ્તારમાં મુળ તળપદ વડવા (ભાવનગર) ગામનાં રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૧/૩ ની જમીનમાં કાળવીબીડ હાઉસીંગ યોજનામાં ટાઈપ–કોમર્શીયલનાં પ્લોટ નં.૩૦ નાં ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનાં ટાઉન ડેવલપમેન્ટની રજાચીઠ્ઠી નં.૦૧, તા.૦૭/૦૪/૨૦૨૧ થી મંજુર થયેલ સબ પ્લોટીંગનાં પ્લાન પૈકીનાં સબ પ્લોટ નં.કોમર્શીયલ–૩૦/એ ની ૧૨૩૩–૧૮ ચોરસમીટર ઉપર બંધાઈ રહેલ **''શિવશકિત લકઝરીયા ગોલ્ડ''** નામની રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ ઈમારત જેમાં

બેઝમેન્ટમાં	:	પાર્કીંગ, લોડીંગ અનલોડીંગની જગ્યા
ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં	:	૨૧ કોમર્સિયલ દુકાનો
ફર્સ્ટ ફલોરમાં	:	૨૧ ઓફીસો
સેકન્ડ ફલોર પર	:	૭ રહેણાંકી ફલેટ
થર્ડ ફલોર થી સીકસ્થ ફલોર	:	દરેક ફલોર પર ૭ ફલેટ
ટેરેસ ફલોર	:	અમુક ભાગે અગાસી તથા અમુક ભાગે ટુ વ્હીલર પાર્કીંગ

ચતુર્દિશા

ઉતર તરફે : લાગુ સદર પ્લોટ નં.કોમર્શીયલ–૩૦ નાં મંજુર થયેલ સબ પ્લોટીંગનાં પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન પ્લોટ આવેલ છે, આ તરફનું માપ ૨૮–૯૫ મીટર છે.

દક્ષિણ તરફે : લાગુ ૩૬–૦૦ મીટર પહોળો રોડ આવેલ છે, આ તરફનું માપ ૩૦–૦૦ મીટર ગોળાઈ સાથે છે.

પુર્વ તરફે : લાગુ ૯–૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે, આ તરફનું માપ ૩૩–૧૯ મીટર ગોળાઈ સાથે છે.

પશ્ચિમ તરફે : લાગુ ૯–૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે, આ તરફનું માપ ગોળાઈ સાથે ૫૧–૮૭ મીટર ગોળાઈ સાથે છે.

પરિશિષ્ટ –૨ (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ –૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે **"શિવશકિત લકઝરીયા ગોલ્ડ"** નાં નામથી ઓળખાય છે, તે ઈમારત પૈકી ....**ફલોર** ઉપર આવેલ (એપાર્ટમેન્ટ) ફલેટ નં...... જેનું કારપેટ એરીયા .... ચોરસમીટર, બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચોરસમીટર અને સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચોરસમીટર છે, તેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ચતુર્સિમા

ઉતરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

–:: એનેક્ષર–"૧":–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર–"૨"::–

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી
(એપાર્ટમેનટનાં વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (...) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડ ફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા – પ્લેન ફલશ ડોર, સનમાઈકા સાથે.
(૪) બારી – એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી તથા લાકડાની બારી
(૫) ફલોરીંગ – વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૬) રસોડુ – ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીંક સાથે
(૭) બાથરૂમ – ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરી વેર્સ.
(૮) પ્લમ્બીંગ – સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
(૯) ઈલેકટ્રીક – સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
(૧૦) લીફટ – સારી ગુણવતાવાળી લીફટ

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.