–:: વેચાણ કરાર (કબજા વગર) :: –

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ **મોટામવા** ના રેવન્યુ સર્વે **નં.** ૪૭/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૬૬૬–૦૦ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૦ (મોટામવા) ના મુળ ખંડ નં. ૬૮ તથા ૬૯ ની સામે ફાળવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૬૮+૬૯/૧ ની જમીન ચો.મી. ૩૩૯૯–૫૩ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી. ૩૦૫૯–૫૩ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.૩૪૦–૦૦ ના હકકો સહિતની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે **નં.** ૪૭/૨ ની જમીન ચો.મી. ૮૦૯–૦૦ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૦ (મોટામવા) ના મુળ ખંડ નં. ૬૮ તથા ૬૯ ની સામે ફાળવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૬૮+૬૯/૨ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫–૪૭ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫–૪૭ એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી.** ૩૮૮૫–૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"ELIXIR"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈ–રાઈઝડ બિલ્ડીંગ માંહેથી **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** જેનો **બીલ્ટઅપ** એરીયા **ચો.મી.આ.** નો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૦ (મોટામવા), એફ. પી. નં. ૬૮+૬૯/૧ તથા ૬૮+૬૯/૨		
રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૨૩ તા. ૦૬–૧૨–૨૦૨૨		
વેચાણ કિંમત રૂા.	/– અંકે રૂપીયા	પુરા
ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ		
રેરા રજી નં.	તા. – –૨૦૨૩	

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનારઃ–</u>

શ્રી.. PAN :

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

રહે. : ....

.... :: તે ફ્લેટ ખરીદનાર ::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યોછે) (તે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનારઃ–</u>

ELIXIR INFRACON LLP ના ભાગીદારો **PAN : AAJFE 4966 G**

(૧) **શ્રી કુનાલ ચંદુલાલ ગોલ**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો : વેપાર,

(૨) **શ્રી પરેશ મનસુખલાલ ચાંગેલા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૭, ધંધો : વેપાર,

(૩) **શ્રી દિનેશભાઈ તેજાભાઈ ભાલારા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૭, ધંધો : વેપાર,

(૪) **શ્રી પરેશ મનસુખલાલ ભાલારા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૦, ધંધો : વેપાર,

(૫) **શ્રી જયેશભાઈ પરસોતમભાઈ કોરાટ**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૭, ધંધો : વેપાર,

(૬) **શ્રી કિશન ગોવિંદભાઈ સાકરીયા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૦, ધંધો : વેપાર,

(૭) **શ્રી વિરમદેવસિંહ રઘુવીરસિંહ જાડેજા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો : વેપાર,

...૫/–

(૮) **શ્રી સાક્ષી મનીશકુમાર કણસાગરા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૦, ધંધો : વેપાર,

(૯) **શ્રી કપીલ લલીતભાઈ રામાણી**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો : વેપાર,

(૧૦) **શ્રી મુકેશભાઈ મનજીભાઈ રામાણી**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૦, ધંધો : વેપાર,

(૧૧) **શ્રી સુની પ્રદિપકુમાર કોરડીયા**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો : વેપાર,

(૧૨) **શ્રી ચંદુલાલ નાથાલાલ ગોલ**
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૭, ધંધો : વેપાર,

ઠેકાણું :– એલીક્ષીર, ગ્રેસ કોલેજ પાછળ, રંગોલી પાર્ક સામે,
મોટામવા, રાજકોટ ના તે ઉપરોકત ક્રમ નં. ૩ ના વહિવટકર્તા
ભાગીદાર દરજજે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારો વતી **:: તે ફ્લેટ વેચનાર ::**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (**Promoter**) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે "**પક્ષકારો**" તથા વ્યકિતગત રીતે "**પક્ષકાર**" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો ફલેટ ખરીદનાર જોગ અમો ફલેટ વેચાણ આપનાર (પ્રમોટર) આ ફલેટનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપું છું :–

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ **મોટામવા** ના રેવન્યુ સર્વે **નં.** ૪૭/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૬૬૬–૦૦

જેના ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૦ (મોટામવા) ના મુળ ખંડ નં. ૬૮ તથા ૬૯ ની સામે ફાળવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૬૮+૬૯/૧ ની જમીન ચો.મી. ૩૩૯૯–૫૩ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ **નં. ૧** ની જમીન ચો.મી. ૩૦૫૯–૫૩ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.૩૪૦–૦૦ ના હકકો સહિતની જમીન (બીનખેતી હુકમ મુજબ જમીન ચો.મી. ૩૩૯૯–૬૦) જે અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ **અનુ. નં. ૫૩૬ તા. ૨૪–૦૧–૨૦૨૩** ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. તથા રેવન્યુ સર્વે **નં.** ૪૭/૨ ની જમીન ચો.મી. ૮૦૯–૦૦ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૦ (મોટામવા) ના મુળ ખંડ નં. ૬૮ તથા ૬૯ ની સામે ફાળવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૬૮+૬૯/૨ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫–૪૭ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫–૪૭ (બીનખેતી હુકમ મુજબ જમીન ચો.મી. ૪૮૫–૪૦) જે અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારા જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ **અનુ. નં. ૩૬૩૨ તા. ૧૬–૦૬––૨૦૨૨** ના રોજથી ખરીદ કરેલ છે. એ રીતે બંન્ને સર્વે નંબર તથા બંન્ને એફ. પી. નંબરની મળી કુલ જમીન **ચો.મી. ૩૮૮૫–૦૦** જે અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરની સુવાંગ કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમાં અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહું મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–એ માં આપેલ છે.

(ખ) મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ–૧ માં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પ તથા બેઝમેન્ટ–૨ માં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં મીકેનીકલ કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ, ટુ–વ્હીલર લીફટ તથા પેસેજ તથા સેકન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ, ટુ–વ્હીલર લીફટ તથા પેસેજ તથા થર્ડ ફલોરથી ફિફટીનથ ફલોરમાં ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રીફયુજ એરીયા તથા સિકસટીનથ ફલોરમાં ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ,

ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, અંદરથી સીડી, લીફટ, ટેરેસ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રીફયુજ એરીયા તથા સેવનટીનથ ફલોરમાં સીકસટીનથ ફલોરના યુનીટને અંદરથી સીડીને લાગે બે બેડરૂમ,બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, A.H.U. લીફટ એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ, હાઈડ્રલીક લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રીફયુજ એરીયા તથા ટેરેસ ફલોરમાં બે સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા ટેરેસના બાંધકામ વાળી આ પરિયોજનાને **"ELIXIR"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/બાંધકામ પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. પાસેથી નં. ૨૨૩ તા. ૦૬–૧૨–૨૦૨૨ના રોજથી બાંધકામ પરવાનગી મેળવેલ છે તેમજ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાંધકામ પરવાનગીથી મંજુરી આપી છે, તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં 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 એનેક્ષર–(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો (**Specification**) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ **શ્રી કુનાલ ગોલ (કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી નેલસન એન. મેકવાન** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા(ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી

દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉત્તારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના 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 રાજકોટ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.** ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–(ર) માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ પ્રમોટર પાસેથી **"ELIXIR"** ના નામથી ઓળખાય છે તે બહુમાળી ઈમારત માંહેથી **........ માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં..........** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી. ....** વાળી ફલેટ ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"ELIXIR"** ના નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારત માંહેથી **........ માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં..........** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી. ....** જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી. ....** વાળો ફલેટ એ સાથે સહીયારૂ કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"ર" માં ફલેટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. જોડાણ–"૩" માં આ બિલ્ડીંગના ફલોર પ્લાનનું સંપુર્ણ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

...૯/–

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

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાની 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 વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના સહીયારા હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત 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 બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

:૧.૧: આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ–"**એ**" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–"**બી**" માં ફલેટના ફલોર પ્લાનનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–"**સી**" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન

આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન (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 તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરએ તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

:૧.૨: કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.** .... ની કુલ કિંમત રૂા. /– **અંકે રૂપીયા**
પુરા થાય છે અને સદરહું ફલેટ સાથે સંલગ્ન બાલ્કની (પોર્ચ) જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. .... છે તથા વોશ એરીયાની બાલ્કની જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. .... છે. જે એપાર્ટમેન્ટનો એક ભાગ બને છે. તે (જેની વેચાણ કિંમત ઉપરના પેરામાં નકકી થયેલ ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ છે) પ્રમોટરે એલોટીને આથી વેચાણ આપવા તેમજ એલોટીએ પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળે આવેલ ખુલ્લી અગાશી જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. .... છે તથા બિલ્ડીંગના સેલરમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ જે તમામ ફલેટ હોલ્ડરો માટે સહિયારી સુવિધા ગણાશે. તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ફલેટના આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લુ પાર્કિંગ ફકત હોલ્ડર માટે સહિયારી સુવિધા ગણાશે. તે (જેની વેચાણ કિંમત ઉપરના પેરામાં નકકી થયેલ ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થયેલ છે) પ્રમોટરે એલોટીને આથી બીજા કબજેદારો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવા ઉપયોગ કરવા આપેલ છે. જેમાં એલોટી સંમત થયેલ છે.

...૧૧/–

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

:૧.૪:

(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા............અંકે રૂપીયા.................પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦ % કરતા વધારે નહિ) જેટલી રકમ ચુકવેલ છે. અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ રૂા................ અંકે રૂપિયા .... નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(ખ) કરાર કર્યા બાદ પ્રમટરને રકમ રૂા..................... અંકે રૂપિયા..................... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ગ) સદરહું **"ELIXIR"** નું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..................... અંકે રૂપીયા..................... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ઘ) સદરહું **"ELIXIR"** નું પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..................... અંકે રૂપીયા..................... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ચ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..................... અંકે

રૂપીયા..................... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(છ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં સેનેટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..................... અંકે રૂપીયા..................... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(જ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં બાહય પ્લમ્બીંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીનું કામ વોટર પ્રુફીંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..................... અંકે રૂપીયા..................... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ઝ) સદરહું એપાર્ટમેન્ટમાં લીફ્ટ, વોટર પમ્પ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો–મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, એન્ટ્રન્સ, સબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયમ કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરને રકમ રૂા..................... અંકે રૂપીયા..................... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫ % કરતા વધુ નહી) ની રકમ ચુકવવી.

(ટ) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા..................... અંકે રૂપિયા..................... પુરા ચુકવવી.

<u>MODE OF PAYMENT (ચુકવણીની પધ્ધતી) :–</u>

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/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **ELIXIR INFRACON LLP ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.**

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક જે તે સમયના **રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક**ના વ્યાજના 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. તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો દુકાન/ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

:૧.૫: પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ 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 ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–"૨"

(૧.૬)બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી(રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ) આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ 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 કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે જે તે સમયના વાર્ષિક ૦૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પીસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) ફ્લેટની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા 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.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, 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 દુકાન/ફ્લેટનો 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

કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **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 નહી.

(૦૩) **TIME IS ESSENCE** સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને દુકાન/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:(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી

મેળવનારા, જે પ્રોજેકટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચૂકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી વાર્ષિક ૦૯ % નુ વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા, ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજનને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળ વનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી ૦૯ % વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

(૦૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/FLAT**

<u>પ્રોજેકટ/ફલેટનું બાંધકામ :–</u>

પ્રમોટર આથી જાહેર કરેલ છે કે, પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (FSI) ચો.મી. ૬૯૯૩–૦૦ ચો.મી. નું છે. અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓ અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. મેળવીને ચો.મી. ૧૫૫૪૦–૦૦ નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રમોટરે તેઓ દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ચો.મી. ૧૫૪૬૦–૦૦ ની સુચિત ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીને, પ્રમોટર દ્વારા સુચિત એફ. એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને દુકાન/ફલેટનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ. એસ. આઈ. પ્રયોજકની જ રહેશે. તેવી સમજણથી સદર ફલેટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪/૧)જો પ્રયોજક **(Promotre)** સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી **(Allottee)** ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક **(Promotre)** એલોટી **(Allottee)** ને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી **(Allottee)** દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહી ત્યા સુધી ચુકવવા

...૧૭/–

સહમત થાય છે. એલોટી (**Allottee**) પ્રયોજક (**Promotre**) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટ (**Allottee**) દ્વારા પ્રયોજક (**Promotre**) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૦૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-**

ફલેટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :-

(૫.૧) **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID FLAT :-**

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનું બાંધકામ તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૭ સુધીમાં પૂર્ણ કરશે અથાવ તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદૃ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમયે સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૧૨ % દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (**Force Majeure**) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત 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 સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ (ત્રણ) 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.

...૧૮/-

<u>પરંતુ બિલ્ડીગોનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું 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 ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને દુકાન/ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.</u>

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ્દ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં દુકાન/ફ્લેટની 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 ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર 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 ૩૦ (ત્રીસ) 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

...૧૯/–

પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ **(પીસતાલીસ)** દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાને ઈમારત બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન કારપેટ એરીયામાં કરેલ ફેરફારો જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ફાળવણી થયેલ છેવટના કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કારપેટ એરીયા માટે ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ગણતરી કરવની રહેશે. જો નિયમ સમય મર્યાદામાં કારપેટ એરીયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી તવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખ ૬ % વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકએ ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ ૧ (એ) માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી. ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

(૫.૫) ફાળવણીથી મેળવનારા આથી પ્રયોજકને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણા જો હોય તો હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે પ્રયોજકને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે પ્રયોજક સામે વાંધો/માંગણી/નિર્દેશ ન કરવા બાંહેધરી આપે છે.

નોંધ :– પેટા કલોઝ (૨) અને (૩) માં નિર્દિષ્ટ કરેલ દરેક હપ્તાઓને બહુમાળી ઈમારત/વિભાગના કિસ્સામાં ભોંયરાઓ/પોડિયમો/માળાઓની સંખ્યા સાથે જોડાયેલ વિવિધ હપ્તાઓમાં પુનઃવિભાજી કરવાના રહેશે.

...૨૦/–

(૫.૬) **CANCELLATION BY ALLOTTE**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધીકાર 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 (પીસતાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT)**

એલોટીની ફલેટનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

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

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના દુકાન/ફલેટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા એકી સાથે રકમ **રૂ.** /– **અંકે રૂપીયા** **પુરા** વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **<u>POSSESSION BY THE ALLOTTEE</u> :–**

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

(૦૭) **<u>REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER</u>**

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

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

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

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

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધીકારીએ 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 અધીકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વ ગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

...૨૨/–

(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 હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ફલેટ સબંધી હક્કોને 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 **મકાન વપરાશનો દાખલો આવ્યે** 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 માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેર... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

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

(એમ) જો પ્રયોજક (Promoter) સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (Allottee) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ ટકા 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 વ્યાજ ૦૯ ટકા દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

...૨૩/–

(એન) બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ એલોટી (**Allottee**) ને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રયોજક (**Promoter**) પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથાવ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશન) દ્વારા ઓકયપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રયોજક (**Promoter**) દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રયોજક (**Promoter**) નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯ ટકા વ્યાજ દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટી (**Allottee**) એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર (૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

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

(બી) એલોટી પોતાની ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાન ના કારણે ફલેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો 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 ફલેટને પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના

ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો **(Partitions)** ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેનેલગતી તમામ વસ્તુઓને**(Appurtenances)** સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે **(Tenantable)** તેવી સ્થીતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકાશે નહી તથા બિલ્ડીંગના ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ **(Facade)** ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય 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) ફલેટને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા ફલેટ પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯)**<u>CONVEYANCE OF THE SAID FLAT</u>** :–

ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે **(Conveyance)** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩ (ત્રણ)

...૨૫/–

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 **(Conveyance-Deed)** કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦)**DEFECT 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 ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની તારીખથી **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 હક્કદાર 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.

...૨૬/–

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

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :–

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

(૧૨)**RIGHT TO ENTER THE FLAT FOR REPAIRS:–**

સમારકામ માટે ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધીકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક 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 દુકાન/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩)**USAGE OF PARKING & SERVICE AREA :–**

પાર્કિંગ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

"ELIXIR" ના નામથી ઓળખાતા પ્રોજેકટસમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પાણીનો પમ્પ, મેઈનટેનન્સ તથા અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ

જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE FLAT :-**
ફલેટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીકત સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ફલેટમાં) વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

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

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE:-**
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબતઃ-

એલોટી પ્રોજેકટને 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 દુકાન/ફલેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચેકરશે.

...૨૮/-

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-**
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

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

(૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-**
સબંધીત રાજયનાં ફલેટ 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 સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી 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 નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીના બુકીંગને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

...૨૯/-

(૧૯) **ENTIRE 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 ફલેટ કે બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ્દ (**Supersede**) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND:-**

સુધારા કરવાના હક્ક બંને પક્ષકારોની સમંતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES:-**

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ-

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજુતી કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટી (ખરીદનાર) ને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEPERATABILITY :-**

અલગતા બાબત :-

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

...૩૦/-

(૨૩) **<u>METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT</u> :–**

<u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–</u>

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) **<u>FURTHER ASSURANCE</u> :–**

<u>વધારાની ખાત્રી :–</u>

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

(૨૫) **<u>PLACE OF EXECUTION</u> :–**

<u>સહી કરવાનું સ્થળ :–</u>

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

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

...૩૧/–

(૨૭)**NOTICES (સુચનાઓ) :–**

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

(૧) **એલોટીનું સરનામું :–**

(૨) **પ્રમોટરનું સરનામું :–** એલીક્ષીર, ગ્રેસ કોલેજ પાછળ, રંગોલી પાર્ક સામે, મોટામવા, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને 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 ALLOTTEES :– સંયુકત એલોટી:–**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે નોટીસ 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 હક્ક 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) **<u>GOVERNING LAW :– શાસન વ્યવસ્થા :–</u>**

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના 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.

...૩૩/–

–: એલોટી :–

સહી કરી કરાર કરનાર. એલોટી(સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

________________________ ફોટોગ્રાફ ચોટાડી

ફોટા પર સહી કરવી

<u>સાક્ષીની સહી :–</u>

(૧) નામ ....

સરનામું..................................

(ર) નામ ....

સરનામું..................................

–: પ્રમોટર :–

(કરાર કરી સહી કરનાર)

________________________ ફોટોગ્રાફ ચોટાડી

(શ્રી દિનેશભાઈ તેજાભાઈ ભાલારા) તે ફોટા પર સહી કરવી

ELIXIR ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના

વહિવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે જાતેથી તથા

અન્ય ભાગીદારો વતી

<u>સાક્ષીની સહી :–</u>

(૧) નામ ....

સરનામું..

(ર) નામ ....

સરનામું..

–: શેડયુલ–એ (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ મોજે ગામ **મોટામવા** ના રેવન્યુ સર્વે **નં.** ૪૭/૧ ની જમીન ચો.મી. ૫૬૬૬–૦૦ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૦ (મોટામવા) ના મુળ ખંડ નં. ૬૮ તથા ૬૯ ની સામે ફાળવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૬૮+૬૯/૧ ની જમીન ચો.મી. ૩૩૯૯–૫૩ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧** ની જમીન ચો.મી. ૩૦૫૯–૫૩ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.૩૪૦–૦૦ ના હકકો સહિતની જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે **નં.** ૪૭/૨ ની જમીન ચો.મી. ૮૦૯–૦૦ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૦ (મોટામવા) ના મુળ ખંડ નં. ૬૮ તથા ૬૯ ની સામે ફાળવેલ અંતીમ ખંડ નં. ૬૮+૬૯/૨ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫–૪૭ ના રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૪૮૫–૪૭ એમ મળી કુલ જમીન **ચો.મી.** ૩૮૮૫–૦૦ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"ELIXIR"** ના નામથી ઓળખાતું હાઈ–રાઈઝડ બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટ આવેલ છે. જેમાં દરેક ફલોર ઉપર નીચે દર્શાવેલ વિગત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું બીલ્ડીંગની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

–:: બેઝમેન્ટ–૧ માં ::–

કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: બેઝમેન્ટ–૨ માં ::–

કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ::–

મીકેનીકલ કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફર્સ્ટ ફલોરમાં ::–

કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ, ટુ–વ્હીલર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

...૩૫/–

–:: સેકન્ડ ફલોરમાં ::–

કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, પાંચ લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ, ટુ–વ્હીલર લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: થર્ડ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા બે રેફ્યુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફોર્થ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા બે રેફ્યુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફિફ્થ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા બે રેફ્યુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: સીકસથ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા બે રેફ્યુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: સેવન્થ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફ્ટ, ફાયર લીફ્ટ તથા પેસેજ તથા બે રેફ્યુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

...૩૬/–

–:: એઈટથ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: નાઈન્થ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ટેન્થ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ઈલેગન્થ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ટવેલ્વ ફલોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

...૩૭/–

–:: થર્ટીન ફ્લોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફોર્ટીન ફ્લોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: ફિફટીન ફ્લોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, ચાર બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: સીકસટીન ફ્લોરમાં ::–

ડ્રોઈંગ રૂમ, લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ડ્રેસ/ટોયલેટ, વોશ, અંદરથી સીડી, લીફટ, ટેરેસ, બે A.H.U. એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયા નું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: સેવટીન ફ્લોરમાં ::–

સીકસટીન ફ્લોરના યુનીટને અંદરથી સીડીને લાગુ બે બેડરૂમ,બે ડ્રેસ/ટોયલેટ, A.H.U. લીફટ એવા ચાર યુનીટ તથા બે સીડી, પાંચ લીફટ, ફાયર લીફટ, હાઈડ્રલીક લીફટ તથા પેસેજ તથા બે રેફયુજ એરીયાનું બાંધકામ કરેલ છે.

...૩૮/–

–:: ટેરેસ ફલોરમાં ::–

બે સીડી, લીફટ, ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

–:: "ELIXIR" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચર્તુઃસીમા ::–

ઉતરે : લાગુ એફ. પી. નં. ૭૦/૧ આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ એફ. પી. નં. ૬૬/એ પ્લે ગ્રાઉન્ડ આવેલ છે.

પૂર્વે : ૧૮–૦૦ મી. પહોળાઈનો ટી. પી. રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ એફ. પી. નં. ૬૭ તથા ૭૨/એ આવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–બી (ફલેટનું વર્ણન)

સદરહું **"ELIXIR"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગ માંહેથી **ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે. સદરહું ફલેટની ચર્તુઃસીમા નીચે** મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

–: પરિશિષ્ટ–સી (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન)

સદરહું **"ELIXIR"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવ ફલેટ માટેની સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

...૩૯/–

સદરહું **"ELIXIR"** આવેલ આવેલ બીમ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, છત, લીફટ, લીફટ મશીન, લીફટ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેંક, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાંથી ટોપ ફલોર સુધી ચડવા–ઉતરવા માટેની સીડી, દરેક ફલોર ઉપર આવેલ કોમન પેસેજ, પાણી ચડાવવા માટેની મોટર, જનરેટર–૧ સેટ, બેઝમેન્ટ–૧, બેન્ઝમેન્ટ–ર માં આવેલ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, સેકન્ડ ફલોરમાં આવેલ પાર્કિંગ, ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસી/ટેરેસ વિગેરેનો ઉપયોગ આ બિલ્ડીંગમાં ફલેટ ધરાવનારાઓએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

–: એનેક્ષર–"૧" :–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–: એનેક્ષર–''૨''

ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(**Specification & Amenities**)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (**Standard**) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

:૧:	એન્ટ્રસ	:–	એકસકલુઝીવ રીસેપ્શન ફોયર
:૨:	ફલોરીંગ	:–	સારી કવોલીટીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
:૩:	વેટ કિચન/યુટીલીટી	:–	ગ્રેનાઈટ અથવા સેન્ડવીચ પ્લેટફોર્મ વીથ એસ.એસ. સીંક અને ગ્લેઝડ ટાઈલસ અપ ટુ સ્લેબ લેવલ
:૪:	ટોઈલેટ/બાથરૂમ	:–	ડેકોરેટીવ ગ્લેઝડ ટાઈલસ અપ ટુ સ્લેબ લેવલ વીથ હાઈકવોલીટી બાથરૂમ ફીટીંગ્સ
:૫:	બારી–દરવાજા	:–	એલ્યુમીનીયમ સેકસન સ્લાઈડીંગ વિન્ડોવ તથા એટ્રેકટીવ મેઈન ડોર વીથ ગુડ કવોલીટી ફીટીંગ
:૬:	લીફટ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપની ઓટો ડોર લીફટ
:૭:	ઈલેકટ્રીફીકેશન	:–	કન્સીલ્ડ ઈલેકટ્રીફીકેશન વીથ સફીસીયન્ટ લાઈટ, ટી. વી., ટેલીફોન પોઈન્ટ વીથ મોડયુલર એસેસરીઝ
:૮:	પ્લમ્બીંગ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સીપી ફીટીંગ
:૯:	સેનેટરી ફીટીંગ	:–	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરી ફીટીંગ
:૧૦:	ફીનીસીંગ	:–	ઈન્ટીરીયર પ્લાસ્ટર સરફેઈસ અને હાઈ કવોલીટી સેમી એક્રેલીક પેઈન્ટ ઓન એકસટીરીયર વોલસ
:૧૧:	સોલાર	:–	રૂફ ટોફ ઈલેકટ્રીક સોલાર પેનલ
:૧૨:	સીકયુરીટી	:–	૨૪ કલાક સીકયુરીટી અને સીસીટીવી કેમેરા તથા એકસેસ કન્ટ્રોલ
:૧૩:	ડિ. જી. સેટ	:–	સાઈલેન્ટ પાવર બેક–અપ ફોર કોમન એરીયા ઈન્કલુડીંગ ઈલેવેટર્સ એન્ડ પાર્કિંગ લાઈટીંગ
:૧૪:	ફાયર સેફટી સીસ્ટમ	:–	મોર્ડન ફાયર સેફટી સીસ્ટમ નિયમ મુજબ
:૧૫:	રેઈન વોટર રીર્ચાજીંગ	:–	નિયમ મુજબ

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

–: એનેક્ષર–"૩" :–

બિલ્ડીંગના ફલોર પ્લાનની નકલ