

—:: ફલેટનો કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર ::—

પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.**PR/RAJKOT/RAJKOT/GUJRERA/..../....** તારીખ :/....../૨૦૨૧ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આ ફલેટનો કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર રાજકોટ મુકામે તારીખ : / / ૨૦૨૧ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજ્યના, રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ રાજકોટ તાલુકાના, ગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૫૬/૧ પૈકી તથા ૨૫૭ (એકર ૭-૦૭ ગુંઠા) ની રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૫૬ તથા પ્લોટ નંબર ૫૭ એમ બન્ને પ્લોટસની નેટ જમીન ચો.મી.૨૮૩.૬૮ તથા પ્લોટ નંબર ૫૮ ની જમીન ચો.મી.૧૬૭.૧૭ એમ ત્રણેય પ્લોટસની મળી કુલ નેટ જમીન ચો.મી.૪૬૦.૮૫ (જેના ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૮ (મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૦૮/૨) ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"GREEN CITY"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા વોશ એરીયા જેનો એરીયા ચો.મી. / ટેરેસ જેનો એરીયા ચો.મી. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. તેનો કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર.

પ્રથમ પક્ષકાર / ફલેટ વેચનાર/ લખી આપનાર ::—

" શ્રી ડેવલપર્સ " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો,

ભાગીદારી પેઢીના **PAN ADRFS 6278 A**

ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું :- પ્લોટ નંબર ૫૬ થી ૫૮, મવડી સર્વે નંબર ૨૫૬/૧ પૈકી તથા ૨૫૭, અંબિકા પાર્ક, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

(૧) સુરેશ જીવાભાઈ ખાનપરા. —:: તે ૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૮, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- સી - ૭૦૩, કસ્તુરી એવીયરી, અંબિકા ટાઉનશીપ,

જીવરાજનગરી પાસે, નાનામવા રોડ, મવડી, રાજકોટ.

(૨) વલ્લભ નારણભાઈ ભડાણીયા. —:: તે ૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૭, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- બ્લોક નં.એ - ૩૦૧, બેકબોન પ્લેટીનીયમ, રાજપેલેસની સામે, સાધુવાસવાણી

રોડ, રાજકોટ.

(૩) સુરેશ જીવાભાઈ ખાનપરા તે જીવાભાઈ નરશીભાઈ ખાનપરાના કાયદેસરના

વારસદાર દરજ્જે.

—:: તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૮, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- સી - ૭૦૩, કસ્તુરી એવીયરી, અંબિકા ટાઉનશીપ,

જીવરાજનગરી પાસે, નાનામવા રોડ, મવડી, રાજકોટ.

(૪) સંજયકુમાર મોહનભાઈ કનેરિયા. —:: તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૦, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- મું. ગામ :- નવા ગળોદર, તા. માળીયા હાટીના, જિ. જુનાગઢ.

(૫) નિકુંજ કિરીટકુમાર નથવાણી. —:: તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- મધુવન રોડ, સુંદર ભવન સામે, માધવપુર, પોરબંદર.

(૬) આકાશ કિરીટકુમાર નથવાણી. —:: તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૫, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- મધુવન રોડ, સુંદર ભવન સામે, માધવપુર, પોરબંદર.

(૭) મોહનભાઈ રાઘવભાઈ કાલરીયા. —:: તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૭૩, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- એ - ૧/૫૦૧, સહજાનંદ સીટી એપાર્ટમેન્ટ, કુડાસણ રોડ,

સ્વાગત રેન ફોરેસ્ટ પાછળ, કુડાસણ, ગાંધીનગર.

(૮) કાંતિલાલ નારણભાઈ વાઘાણી. —:: તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૭૦, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- ૨૦૧, ગ્રીન એપલ એપાર્ટમેન્ટ, અંબિકા ટાઉનશીપ,

નાનામવા રોડ, મોદી સ્કુલ પાછળ, રાજકોટ.

(૯) પાર્થ રાજેન પટેલ. —:: તે ૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર.

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૮, વ્યવસાય :- વેપાર.

સરનામું :- બ્લોક નં.૪૪, અશોકનગર સોસાયટી, તળાવ સામે, જુનાગઢ.

નંબર ૧ અને ૪ અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે તથા અન્ય તમામ ભાગીદારો વતી.

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

બીજા પક્ષકાર / ફ્લેટ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::-

.... , **-PAN**

ધર્મે :- હિન્દુ, ઉ.વ.આ., વ્યવસાય :-

સરનામું :-

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

સદરહું આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે. પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યક્તિગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

પ્રાથમિક :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના, રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ રાજકોટ તાલુકાના, ગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૫૬/૧ પૈકી તથા ૨૫૭ (એકર ૭-૦૭ ગુંઠા) ની રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૫૬ ની જમીન ચો.મી.૧૬૨.૮૨ તથા પ્લોટ નંબર ૫૭ ની જમીન ચો.મી. ૧૬૭.૧૭ એમ બન્ને પ્લોટસની જમીનનું AMALGAMATION કરતાં કુલ જમીન ચો.મી.૩૨૯.૯૯ ને ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૮ (મવડી) ફાયનલ થતાં ટી. પી. માં કપાત થતી જમીન ચો.મી.૨૯.૩૫ તથા ગોળાઈ ડીફરન્સની જમીન ચો.મી.૬.૯૪ બાદ જતાં બાકી બાંધકામ પ્લાન પાસ સહિતની નેટ જમીન ચો.મી.૨૯૩.૭૦ "શ્રી ડેવલપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) સુરેશ જીવાભાઈ ખાનપરા (૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૨) વલ્લભ નારણભાઈ ભડાણીયા (૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૩) જીવાભાઈ નરશીભાઈ ખાનપરા (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૪) સંજયકુમાર મોહનભાઈ કનેરીયા (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૫) નિકુંજ કિરીટકુમાર નથવાણી (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૬) આકાશ કિરીટકુમાર નથવાણી (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૭) મોહનભાઈ રાઘવભાઈ કાલરીયા (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૮) કાંતિલાલ નારણભાઈ વાઘાણી (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) તથા (૯) પાર્થ રાજેન પટેલ (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) જોગ દિપમાલા હિતેશભાઈ રાઠોડ તથા સ્નેહા ગુણવંતભાઈ માંડલીયાએ કરી આપેલ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૬૬૦૭ તારીખ : ૦૧-૧૦-૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ તથા પ્લોટ નંબર ૫૮ ની જમીન ચો.મી.૧૬૭.૧૭ "શ્રી ડેવલપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) સુરેશ જીવાભાઈ ખાનપરા (૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૨) વલ્લભ નારણભાઈ ભડાણીયા (૧૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૩) જીવાભાઈ નરશીભાઈ ખાનપરા (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૪) સંજયકુમાર મોહનભાઈ કનેરીયા (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૫) નિકુંજ કિરીટકુમાર નથવાણી (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૬) આકાશ કિરીટકુમાર નથવાણી (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૭) મોહનભાઈ રાઘવભાઈ કાલરીયા (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર), (૮) કાંતિલાલ નારણભાઈ વાઘાણી (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) તથા (૯) પાર્થ રાજેન પટેલ (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) જોગ દિપમાલા હિતેશભાઈ રાઠોડ તથા સ્નેહા ગુણવંતભાઈ માંડલીયાએ કરી આપેલ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૬૬૦૮ તારીખ : ૦૧-૧૦-૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ ત્યારબાદ શ્રી ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સદરહું ઉપરોક્ત પ્લોટ નંબર ૫૬ થી ૫૮ ની નેટ જમીન ચો.મી.૪૬૦.૮૫ ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેનું બેઝમેન્ટમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા

ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સીક્સથ ફ્લોર ઉપર દરેક ફ્લોર ઉપર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, વોશ એવા ત્રણ યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ તથા સેવનથ ફ્લોર ઉપર લીવીંગ, ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ટેરેસ એવા ત્રણ યુનિટ તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ ધરાવતાં કુલ-૨૧ (એકવીસ) યુનિટ-ફ્લેટ ધરાવતું મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગ અંગેનો એમાલગેશન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન આસી. ટાઉન પ્લાનર રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની બાંધકામ પરવાનગી નંબર ૧૧૦૭ તારીખ : ૦૧-૦૩-૨૦૧૯ થી મંજૂર કરાવેલ ત્યારબાદ "શ્રી ડેવલપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર જીવાભાઈ નરશીભાઈ ખાનપરા (૧૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) નું તારીખ : ૨૪-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના ૧૦.૦૦ % હિસ્સાનું તેમના કાયદેસરના અને સીધીલીટીના વારસદાર દરરજે "શ્રી ડેવલપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર સુરેશ જીવાભાઈ ખાનપરાએ રાજકોટ મ્હે. ૧૪ મા એડીશનલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહબેની કોર્ટમાંથી દિ. ૫. અ. નં.૧૮૩/૨૦૨૦ ના કામમાં તારીખ : ૦૮-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ વારસા સર્ટીફિકેટ મેળવેલ ત્યારબાદ અનુક્રમ નંબર ૬૭૬૮ તારીખ : ૦૩-૦૮-૨૦૨૧ થી "શ્રી ડેવલપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો ફેરફાર દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવેલ અને મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થતાં રાજકોટ મહાનગરપાલિકાનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક તા. થી મળેલ છે. સદરહું રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું નામ **"GREEN CITY"** રાખવામાં આવેલ છે. આમ આ મિલ્કત શ્રી ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમાં શ્રી ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. તેનું વેચાણ, વ્યવહાર, વ્યવસ્થા અને વહીવટ કરવાનો શ્રી ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. સદરહું મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટ તમોને વેચાણ કરવાનો શ્રી ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. સદરહું **"GREEN CITY"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચતુર્સિમા આ સાથેના **"શેડ્યુલ-એ"** માં દર્શાવેલ છે તથા તમોને વેચાણ આપેલ **"GREEN CITY"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર ની ચતુર્સિમા આ સાથેના **"શેડ્યુલ-બી"** માં દર્શાવેલ છે તથા **"GREEN CITY"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ સાથેના **"શેડ્યુલ-સી"** માં આપવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની બાંધકામ પરવાનગી નંબર ૧૧૦૭ તારીખ : ૦૧-૦૩-૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/.... તારીખ : થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-૧ માં રજુ છે.

- (૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (**Specification**) જે આર્કિટેક ભાવેશ પટેલ તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર સંજય જી. ઉજીયા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.
- (૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ છે.
- (૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ ના પ્લાન નિર્દેષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-૨ માં રાખેલ છે.
- (૭) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.
- (૮) એલોટીએ તેના તારીખ : ના અરજી પત્રથી **"GREEN CITY"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા વોશ એરીયા જેનો એરીયા ચો.મી. / ટેરેસ જેનો એરીયા ચો.મી. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. માટે અરજી કરેલ છે.
- (૯) એલોટીને **"GREEN CITY"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા વોશ એરીયા જેનો એરીયા ચો.મી. / ટેરેસ જેનો એરીયા ચો.મી. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. તે સાથે ક્વર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ, સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડ્યુલ-" એ " માં આપેલ છે. શેડ્યુલ-" બી " માં ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

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

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજૂતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફકરા નં. "૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી તથા વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે 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 ઉપરોક્ત ફકરા-નં. "૯" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું શેડ્યુલ-"એ" માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા શેડ્યુલ-"બી" માં ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. શેડ્યુલ-"સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત), બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસિલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટ ના કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ની વેચાણ કિંમત રૂપિયા અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

(૧/૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

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

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ અને બાકીની રકમ જે નીચે મુજબ ની પદ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :- ચુકવણીની પદ્ધતિ :-

(૧/૪)–(ક.૧) એગ્રીમેન્ટ થયા પછી (સમજૂતી વેચાણ રકમનાં ૩૦% થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાના છે.

(૧/૪)–(ક.૨) બાંધકામવાળા બિલ્ડીંગનું કામ પ્લીનથ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા પછી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે વીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પ્લીનથ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીએ પ્રમોટરને (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) ચુકવવાના છે.

(૧/૪)–(ક.૩) બાંધકામવાળા બિલ્ડીંગનું સ્લેબનું કામ પૂર્ણ થયા પછી અથવા એપાર્ટમેન્ટ જે વીંગમાં આવેલ છે તે વીંગનું કામ સ્લેબ લેવલનું પૂર્ણ થયા પછી (કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી) એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવા પડશે.(સ્લેબ સહીત પોડીયમ્સ/સ્ટીલ્ટસનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી આ રકમ ચુકવવાની થશે)

(૧/૪)–(ક.૪) એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો અને અંદરના પ્લાસ્ટરનું કામ પુરું થયા પછી, ફ્લોરીંગ દરવાજાઓ અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયે (કુલ રકમના ૭૫ % થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૫) સેનેટરી ફીટીંગ્સ, અગાસી, લીફ્ટ માટે તળીયાનું બહારનું બાંધકામ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી (એપાર્ટમેન્ટની કિંમતનાં ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના છે.

(૧/૪)–(ક.૬) બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સહીત અગાસીનું બાંધકામ પુરું થયા પછી પ્રમોટર ને એલોટીએ (એપાર્ટમેન્ટની કુલ કિંમતનાં ૮૫% થી વધુ નહી) ચુકવવાના રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૭) લીફ્ટ, વોટર પમ્પસ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રિક મીકેનીકલ અને પર્યાવરણ સંબંધી આવશ્યક જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીનથ પ્રોટેક્શન, પ્રોજેક્ટ એરીયાનું પેવીંગ બ્લોકનું કામ અને એગ્રીમેન્ટમાં જણાવ્યા મુજબની અન્ય જરૂરીયાતો, એપાર્ટમેન્ટ કે વીંગ સંબંધીત કામો પૂર્ણ થયા પછી (વેચાણકિંમતનાં ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટર ને એલોટી એ ચુકવણી કરવાની રહેશે.

(૧/૪)–(ક.૮) કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અથવા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યે એલોટીને ફ્લેટનો કબ્જો સોંપતી વખતે બાકી રહેતી રકમ પ્રમોટરને એલોટીએ ચુકવવાના રહેશે

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અરસ-પરસ ની સમજૂતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે

મુજબ) શ્રી ડેવલપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એમ.સી.એલ.આર (માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ના દર ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

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

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા પ્રમોટરને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓક્યુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે એમ.સી.એલ.આર(માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ના દર આવે તે મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિક્લેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સમ્મતિ 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... એલોટી વતી સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો 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 મિલકત તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT :-**

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

(૦૩) **TIME ESSENCE :- સમયએ અગત્યનું તત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧/૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો ફલેટનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ

ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :-

પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-

(એ) પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ. એ. આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(બી) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત ૮૨૮.૫૩ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ. એસ. આઈ. (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૨૪૪.૩૦ ચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૨૪૩.૭૨ ચોરસ મીટરના ફ્લોર ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ સુચિત એફ. એસ. આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ. એસ. આઈ. નો લાભ પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબ્જાની કાર્ય પદ્ધતિ :-

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તારીખ : ૩૧-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર એમ.સી.એલ.આર(માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ) નો દર તથા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા ના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ % ના દર આવે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો

ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી આ મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના **(FORCE MAJEURE)** કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમીત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં પાલન ને કારણે **COMPLETION** માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩-મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩-વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા એપાર્ટમેન્ટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપી તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTEE :-

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫—પિસ્તાલીસ દિવસમાં (વ્યાજ ની કોઈ પણ જવાબદારી વગર) પરત કરશે.

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

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો તારીખ :/....../૨૦.... સુધીમાં સહી કરીને એલોટી—૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની એલોટીની જવાબદારી ચાલુ થશે.

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

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

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

(૦૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-**

પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે –

- (એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.
- (બી) પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.
- (સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો **(ENCUMBRANCE)** હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરશે.
- (ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.
- (ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા 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 એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાતરી આપે છે.
- (આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

- (કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણી, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત કરવા અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.
- (૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે કે,
- (એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની 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 નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો **(PARTITIONS)** ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને **(APPURTENANCES)** સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે **(TENANTABLE)** તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.
- (ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બિલ્ડીંગનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટના મોખરાના ભાગ **(FACADE)** ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા એપાર્ટમેન્ટ બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદ્દુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે તથા બહારની દિવાલોમાં અથવા બારીઓ ના રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં

કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજનામાં કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

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

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

(૦૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-**

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

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

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

(૧૦) **DEFFECTLIABILITY :- ક્ષતિની જવાબદારી :-**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

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

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

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

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

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ :-

સદરહું "GREEN CITY" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ માટે જગ્યા નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

- (એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીઓના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસિએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસિએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રધાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

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

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

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

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

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :-

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

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

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનૂન :-

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

(૧૮) BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી. જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાના ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT :- સંપૂર્ણ કરાર :-

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND :- સુધારા કરવાના હકક :-

બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ કરાર નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો

કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

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

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતિ :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સપ્રમાણ રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :- વધારાની ખાત્રી :-

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

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :- સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :-

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

(૨૭) NOTICES :- સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલ/ઈ-મેઈલ થી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :- પ્લોટ નંબર ૫૬ થી ૫૮, મવડી સર્વે નંબર ૨૫૬/૧ પૈકી તથા ૨૫૭,

... ૨૦ ...

અંબિકા પાર્ક, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

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

(૨૮) JOINT ALLOTES :- સંયુક્ત એલોટી :-

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

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :- વિવાદનો ઉકેલ :-

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

(૩૧) GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા :-

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

(૩૨) સદરહું મિલ્કતની દેખરેખ તથા રોજબરોજની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી, ઈલેક્ટ્રીક, સફાઈ વેરા શેષ લેવી વિગેરેનો ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

(૩૩) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતની અમોએ તમારા સિવાય અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી. તે સંપૂર્ણ બોજા મુક્ત છે.

(૩૪) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

(૩૫) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટસના સહમાલીકોના ઓનર્સ એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવનાર છે. જેનાં સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ કરારની પુર્વ શરત તરીકે ફરજીયાત છે. તે ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની તેનું બંધારણ ઘડવાની,

હાદેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ તથા સોસાયટીના રજીસ્ટર્ડ એ. ઓ. પી. તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી ઈમારતને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહમાલીકો / ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં ખરીદનારએ સહીઓ કરી આપવાની છે અને ખરીદનારએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૬) સદરહું ફ્લેટ ખરીદનાર દરેકે આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશન (એ.ઓ.પી.) / સર્વિસ સોસાયટી ના સભ્ય થવું ફરજીયાત અને તે અંગેની આપણા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતાં પહેલા અલગથી ચેક / ડીડી થી આપવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા આ મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા જ્યારે ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેના ઉપર સરકારશ્રી દ્વારા કોઈપણ જાતના સરકારી કરવેરા કે જી. એસ. ટી. લગાડવામાં આવે તો તે તમો ખરીદનારએ ચુકવવાના રહેશે ત્યાર બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને સભ્ય દરજ્જે જે જે હકકો અને જવાબદારીઓ થાય છે. તે તમોને પ્રાપ્ત થશે તથા અમો લખી આપનારની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટસનો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું ફ્લેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસૂલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતિ આપે છે.

(૩૭) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ફ્લેટનો જ્યારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી. એસ. ટી. /સર્વિસ ટેક્સ (લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ સરકારી ફી સહિતનું ખર્ચ તથા સરકારી વેરો, પી. જી. વી. સી. એલ કનેક્શન ચાર્જ, જી. એસ. પી. સી કનેક્શન ચાર્જ વિગેરે આ ફ્લેટ ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૮) સદરહું ખરીદનારના પ્રતિનિધિ તરીકે અમો વેચનાર સમાપ્તિ મુદત દરમિયાન વિજળી (પાવર), પાણી અને સ્થાનિક ગેસ કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવા માટે સ્થાનિક સરકાર અને અધિકૃત કચેરીમાં બનતા તમામ પ્રયાસ કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત કનેક્શન પ્રાપ્ત કરવામાં વિલંબ થયે વેચનાર દ્વારા જવાબદારી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં ઉતરોક્ત બાબતે સરકાર અથવા તેની સુસંગત અધિકૃત કચેરી ધ્વારા રચાયેલ તમામ કાયદાઓ, વ્યવહાર નિતીઓ અને ધારાઓનું વેચનાર દ્વારા પાલન કરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત કનેક્શનોની ફાળવણી ન થવાને કારણે કબજા તારીખ મોકુફ રાખવામાં આવશે નહીં. કનેક્શનો મેળવ્યા પહેલા બિલ્ડીંગનો ભોગવટો કરવા માટે જરૂરી અસ્થાયી પુરવઠાની જોગવાઈ માટેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારે પ્રત્યક્ષ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૯) સદરહું સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર મળ્યે અને વૈધાનીક જરૂરિયાતો મુજબ "GREEN CITY" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગના સાર્વજનિક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ બિલ્ડર દ્વારા રચાયેલ એ. ઓ. પી. ને સોંપવામાં આવશે "GREEN CITY" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝ બિલ્ડીંગના

બિલ્ડરએ સુચવ્યા મુજબ તમામ ખરીદનારે એ. ઓ. પી. ના સભ્ય બનવા માટેની વિધિ પૂર્ણ કરવી ફરજિયાત છે. તેમજ એ. ઓ. પી. ના સભ્યપદ માટે કાયદાઓ અને નિયમો અનુસરવા ફરજિયાત છે. કબજો સોંપ્યા સમયે નિયમ અનુસાર વર્તવા માટેની સત્તા અને અધિકાર આપવા માટેની વિગતવાર યોજના બિલ્ડર જાહેર કરશે ફલેટના કબજાની ઈન્ટેન્ડેડ તારીખ પહેલા ખરીદનારાઓ અને બિલ્ડરો દ્વારા રચાયેલ એ. ઓ. પી. ના સુમેળથી ખરીદનારાઓનું માળખું રચવામાં આવશે અને ખરીદનારાઓ બિલ્ડરે નિયુક્ત કરેલ તારીખે સાર્વજનિક વિસ્તારો અને સુવિધાઓ મેળવવા માટે નૈતિક રીતે બંધાશે.

(૪૦) સદરહું શ્રી ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો કે તેમને આનુશંગિક અધિકારીઓ, નિયામકો, સભ્યો, પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓ પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ, શિક્ષાત્મક કે કર્મક નુકશાન, દાવા થવાને કારણે કોઈપણ વ્યક્તિએ સહેલ નુકશાન કે માંગણી કે અન્ય કોઈપણ પ્રસંગે જે બિલ્ડરની મર્યાદાની બહાર હોય તે બાબતે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે જવાબદાર નથી અને શ્રી ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અથવા તેમની સાથે જોડાયેલ અધિકારીઓ, નિયામકો, સભ્યો, પ્રતિનિધિઓ કે કર્મચારીઓને નુકશાન ન પહોંચાડવા અને નુકશાનીમાંથી બચાવવા ઉપરાંત તેમની કાળજી રાખવા અરજદાર સહમત થાય છે અને અમો ખરીદનારને ઉપરોક્ત તમામ નિયમો અને શરતો કબુલ અને મંજૂર છે.

(૪૧) સદરહું બાંધકામ પૂર્ણ થયે દિવસ-૯૦ માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, જી. એસ. ટી. વિગેરે સહિતની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું ફલેટનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે અને અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૪૨) હાલ આ પ્રોજેક્ટમાં અમો વેચનારને રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના નિયમ મુજબ ચો.મી.૧૨૪૪.૩૦ એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર છે અને અમો વેચનારએ હાલ ચો.મી. ૧૨૪૩.૭૨ એફ.એસ.આઈ. નો વપરાશ કરેલ છે.

—::: શેડ્યુલ — "એ" :::

ગુજરાત રાજ્યના, રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ રાજકોટ તાલુકાના, ગામ મવડી ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૫૬/૧ પૈકી તથા ૨૫૭ (એકર ૭-૦૭ ગુંઠા) ની રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નંબર ૫૬ તથા પ્લોટ નંબર ૫૭ એમ બન્ને પ્લોટસની નેટ જમીન ચો.મી.૨૮૩.૬૮ તથા પ્લોટ નંબર ૫૮ ની જમીન ચો.મી.૧૬૭.૧૭ એમ ત્રણેય પ્લોટસની મળી કુલ નેટ જમીન ચો.મી.૪૬૦.૮૫ (જેના ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૨૮ (મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૦૮/૨) ઉપર બાંધવામાં આવેલ "GREEN CITY" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ-રાઈઝમાં બિલ્ડીંગની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ પ્લોટ નંબર ૫૮ ની અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.

- દક્ષિણે :- ૧૨.૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.
- પૂર્વે :- ૭.૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ ગોળાઈ આવેલ છે.
- પશ્ચિમે :- લાગુ એફ. પી. નંબર ૮/૪ ની અન્યની માલિકીની મિલ્કત આવેલ છે.

—:: શેડ્યુલ — "બી" ::—

સદરહું "GREEN CITY" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ—રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા ચો.મી. તથા વોશ એરીયા જેનો એરીયા ચો.મી. / ટેરેસ જેનો એરીયા ચો.મી. એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. તેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તરે :-
- દક્ષિણે :-
- પૂર્વે :-
- પશ્ચિમે :-

—:: શેડ્યુલ—' સી ' ::—

સદરહું "GREEN CITY" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના મીડ—રાઈઝ બિલ્ડીંગના દરેક ફ્લેટ ઓનર્સએ ભોગવવાના સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે. આ ખતમાં ઉપરોક્ત વર્ણવેલ મિલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કિંગની સુવિધાઓ તથા

- (૧) બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ.
- (૨) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ તથા માર્જનની જગ્યા.
- (૩) બિલ્ડીંગમાં ઉપરના માળ પર જવા માટેની સીડી.
- (૪) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,
- (૫) લીફ્ટ, ફાયર સીસ્ટમ, બોર, સબમર્શીઅલ પંપ,
- (૬) ગટર, કુંડીઓ, ગંદા પાણીના નિકાલની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,
- (૭) કોમન ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ તથા મીટર તથા કોમન સીડી, સીક્યુરીટી કેબીન
- (૮) બિલ્ડીંગની ઉપરની અગાસી.

—:: એનેક્ષર — ૧ ::—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—:: એનેક્ષર — ૨ ::—

(બિલ્ડીંગની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ—Specification & Amenities)

સદરહું ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણબુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં'

(૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર.

(૨) દરવાજા :- મેઈન ડોર અને કીચન ડોર ફલશ ડોર.

(૩) બારી :- એલ્યુમીનીયમ સેક્શન.

(૪) ફ્લોરીંગ :- પ્રીમીયમ ક્વોલીટી વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૫) કિચન :- સીક સાથે ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.

(૬) ગ્લેઝિંગ :- કીચન અને બાથરૂમમાં ટાઈલ્સ.

(૭) પ્લમ્બીંગ :- પ્રીમીયમ સેનેટરી વેર અને બ્રાન્ડેડ સીપી ફીટીંગ્સ.

(૮) ઈલેક્ટ્રીક :- એ.સી. પોઈન્ટ સાથે આઈ.એસ.આઈ ... ૨૪ ...

કેબલ.

(૯) સ્વીચીઝ :- ઈ.એલ.સી.બી. અને એમ.સી.બી. સાથે મોડ્યુલર સ્વીચીઝ.

(૧૦) સેફ્ટી :- સીડીમાં સ્ટીલ રેલીંગ.

(૧૧) પેઈન્ટ :- બહારની બાજુ સ્ટાન્ડર્ડ કંપીનનો પેઈન્ટ અને અંદરની બાજુ પુટી ફીનીશ.

—:: એલોટી ::—

.....

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

—:: પ્રમોટર ::—

.....

કરાર કરી સહી કરનાર પ્રમોટર

ઉપરોક્ત ફલેટનો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજી ખુશીથી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, સાવધાનીથી, કોઈપણ પ્રકારના દબાણ કે ધાક ધમકી વિના, સભાન તથા તંદુરસ્ત અવસ્થામાં, મુક્ત સંમતિથી, શાંત ચીતે, કોઈપણ પ્રકારની લાલચ કે પ્રલોભન વગર તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને, વંચાવી, વાંચી, ધ્યાનથી સાંભળી લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

સ્થળ :- રાજકોટ.

તારીખ :- — — ૨૦૨૧.

અત્ર.....મતુ

અત્ર.....શાખ

.....

(૧)

સુરેશ જીવાભાઈ ખાનપરા તે
શ્રી ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના
અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે
તથા અન્ય તમામ ભાગીદાર વતી.

.....

(૨)

સંજયકુમાર મોહનભાઈ કનેરિયા તે
શ્રી ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના
અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે
તથા અન્ય તમામ ભાગીદાર વતી.