

## વેચાણ કરાર

( કબજા રહિત )

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. — —૨૦૨૧ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામા આવે છે. (RERA REGISTRATION NO. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ RAA02290/070418 DATE. 07-04-018)

પ્રથમ પક્ષકાર : મે. સીલેનીયમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર (પ્રા.) લી.  
તે નોંધણી ક્રમાંક (CIN:U70101GJ2017PTC097064)  
લખી આપનાર તા.૨૫-૪-૨૦૧૭ ના ડાયરેક્ટર દરજજે  
શ્રી અમીષ વિનોદભાઈ ગરીબા.  
ઉ.વ. ૫૩, ધધો વેપાર, રે. રાજકોટ,  
ઠે. શ્રી ધ્વારકાધીશ હાઈટસ, શીતલ પાર્ક બસ સ્ટોપ પાસે,  
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ — ૩૬૦૦૦૬.  
( કંપની ના પાનકાર્ડ નં. AAYCS6315F)

તે કંપની ધ્વારા ૨૦૧૩ હેઠળ સંસ્થાપિત તથા ક્રમાંક CIN:U70101GJ2017PTC097064 તા. ૨૫-૪-૨૦૧૭ થી નોંધાયેલ મે. સેલેનીયમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લી. ઠે. શ્રી ધ્વારકાધીશ હાઈટસ, શીતલ પાર્ક બસ સ્ટોપ પાસે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ — ૩૬૦૦૦૬. ગુજરાત ના તા. ૨૫-૦૮-૨૦૧૮ ના ઠરાવથી અધિકૃત ડાયરેક્ટર જેને હવે "પ્રોમોટર અથવા વિકાસકર્તા" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામા આવશે. (જે શબ્દપ્રયોગ "Expression" મા જો તે સદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તેમા ઉપરોક્ત નોંધાયેલ કંપની, તેના વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા કંપનીના તમામ સંબંધિત તમામ ડાયરેક્ટરનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

- બીજા પક્ષકાર : ૧. શ્રી .....  
તે ઉ.વ....., ધધો ....., રે. રાજકોટ.  
લખાવી લેનાર (પાનકાર્ડ ન. )  
(આધાર કાર્ડ ન. )
૨. શ્રી .....  
ઉ.વ....., ધધો ....., રે. રાજકોટ.  
(પાનકાર્ડ ન. )  
(આધાર કાર્ડ ન. )

બન્ને ઠે. ....  
.....

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામા આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ 'Expression' મા તે સદર્ભમા અથવા અર્થથી વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમા ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબધક પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામા આવશે.

:ક: રાજકોટ શહેરના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬ જેના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૧૭/૧ પૈકી ૫ ટી.પી. યોજના નં. ૯ (રાજકોટ) ના અતિમ ખડ નં. ૩૩/૪ ના રહેણાક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી. ૮૨૮૬.૯૬ તથા તેને લાગુ કોમન પ્લોટ ની જમીન ચો.મી. ૮૨૧.૦૪ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૯૨૦૮.૦૦ પક્ષકાર નં. ૧ ના મે. સીલેનીયમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લી. (CIN U 70101 GJ2017 PTC 97064) ના ડાયરેક્ટરો શ્રી અમીષ વિનોદભાઈ ગરીબા તથા શ્રી પ્રદિપ કાતિલાલ પટેલ એ ૧ નબરની બુકના રજિ. નં. ૭૩૬૯ તા. ૧૫-૧૨-૨૦૧૭ થી નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી શ્રીમતી નેહાબેન પ્રદીપભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી. જે જમીનનુ વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-"૧" મા આપેલ છે.

:ખ: પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ નુ બાધકામ કરવા માટે સપૂર્ણ રીત સક્ષમ છે. તે જમીન સબધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હક હિત સબધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીઆત સપૂર્ણ રીતે પૂરી કરવામા આવી છે. તેમા ૧૨ તથા ૧૩ માળનુ બહુમાળી મકાનનુ બાધકામ કરવામા આવશે. આ પરિયોજનાને "શ્રી ધ્વારકાધીશ" નામે ઓળખવામા આવશે.

- :ગ: પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેક્ટના આખરી લે આઉટ / બાધકામની પરવાનગી રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલિકા પાસેથી રીવાઈઝડ પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ તા.૮-૬-૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. તથા રીવાઈઝડ પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ તા.૮-૬-૨૦૨૧ થી મજૂરી આવી છે તથા પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મજૂર થયેલ બાધકામના પ્લાનમા રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા અન્ય જે કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.
- :ઘ: પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજિ. ન. (RERA REGISTRATION NO. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA02290/070418 DATE. 07-04-2018) થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ આ સાથે જોડાણ "૧" મા રજૂ છે.
- :ચ: એલોટીએ માગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના કન્સલ્ટીંગ એન્જીનિયર શ્રી અમીષ વિનોદભાઈ ગરીબા ધ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સતોષ થયેલ છે.
- :છ: તદ્દુપરાત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનુ બાધકામ કરવામા આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સરવે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામા ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી ધ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સતોષ થયેલ છે.
- :જ: પ્રમોટર ધ્વારા સૂચવવામા આવેલ પ્રોજેક્ટ બાધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રોતે બાધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલી જમીન રાખવામા આવી છે તે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ધ્વારા મજૂર થયેલ બાધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા ફ્લેટ ની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ "૨" મા રાખેલ છે.
- :ઝ: પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મજૂર થયેલ બાધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેક્ટ નુ બાધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનુ બાધકામ પૂર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.
- :ટ: એલોટીએ તેના તા. — — ના પત્રથી " શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ " એપાર્ટમેન્ટના ટાવર ન. "સો" મા ..... માળે આવેલ ફ્લેટ ન. .... કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી. ૭૪.૩૩ તથા ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે કીચન ને લાગુ બાલ્કની નો એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી. ૨.૭૨ મળી કુલ ચો.મી. ૭૭.૦૫ જેમા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની નો એરીયાનો ઉલ્લેખ થતો નથી ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફ્લેટ માટે અરજી કરી છે જેમા ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે કીચનને લાગુ બાલ્કની એરીયાના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થતો નથી.

:૬: એલોટીને " શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ " એપાર્ટમેન્ટ ના ટાવર ન. "સો" મા ..... માળે આવેલ ફ્લેટ ન. .... કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી. ૭૪.૩૩ તથા ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે કીચન ને લાગુ બાલ્કની નો એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી.આ. ૨.૭૨ મળી કુલ ચો.મી. ૭૭.૦૫ જેમા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની નો એરીયાનો ઉલ્લેખ થતો નથી ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફ્લેટ ને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ ૨ ના ખડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મિલકત, જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનુ સપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ - "૧" મા આપેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" મા ફ્લેટનુ સપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટ નો ફ્લોર પ્લાન જોડાણ "૩" મા સામેલ કરવામા આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટ નો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમા આતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલ ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, સરવીસ સાફ્ટ વિ. નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

૬. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને અધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફ્લેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોક્ત ફ્કરા " ૬" મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરી ને તેની નોંધણી ધારા ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી તથા વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બબતોને ધ્યાનમા લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબૂલ થાય છે.

#### શરતો :-

૧.૧ આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને અધીન ઉપરોક્ત ફ્કરા - " ૬" મા દર્શાવેલ" શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ " એપાર્ટમેન્ટ મા ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત " શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ " એપાર્ટમેન્ટનુ પરિશિષ્ટ "૧" મા સપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા જોડાણ "૩" મા ફ્લેટ નો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ "૨" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટ ની કિંમતની ગણતરીમા, જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic electric wiring), વિ. તથા પ્રોજેક્ટમા સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

- ૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી. ૭૪.૩૩ જેમા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની નો એરીયાનો ઉલ્લેખ થતો નથી ફલેટની કિમત ₹..... અકે રૂપિયા ..... પુરા છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાગ ઉપયોગ માટેના ફલેટના હિસ્સા તરીકે કીચન ને લાગુ બાલ્કની નો એરીયા કે જેનો વિસ્તાર ચો.મી.આ. ૨.૭૨ થાય છે અને તે ક્ષેત્રફળનો ફલેટના કારપેટ એરીયામા સમાવેશ થતો નથી. તેમજ તે અગે પ્રમોટર એલોટી પાસેથી કોઈપણ જાતનો વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી. તે રીતે ઉપરોક્ત ફલેટનો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. ૭૭.૦૫ થાય છે. જેમા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની નો એરીયાનો ઉલ્લેખ થતો નથી.

- ૧.૩ સપૂર્ણ કિમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબૂલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેધરી આપે છે કે અને કબૂલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમન ની નકલો એલોટીને માગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદ ની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

- ૧.૪-(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે ₹ ૩,૦૦,૦૦૦-૦૦ અકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પુરા એડવાન્સ તરીકે નીચેની વિગતે ચેકથી રકમ ચુકવી છે.

| ક્રમ | રકમ | ચેક નંબર | તારીખ | બેક |
|------|-----|----------|-------|-----|
|------|-----|----------|-------|-----|

૧.

૨.

કુલ ₹

અકે રૂપિયા ..... પુરા ઉપર પ્રમાણે આપતા મળેલ છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની બાકી રહેતી રકમ ₹ ..... અકે રૂપિયા .....પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

| ક્રમ | તારીખ      | રકમ ₹ | ક્રમ | તારીખ      | રકમ ₹ |
|------|------------|-------|------|------------|-------|
| ૧    | ૧૫-૦૬-૨૦૨૧ |       | ૬    | ૧૦-૧૧-૨૦૨૧ |       |
| ૨    | ૧૦-૦૭-૨૦૨૧ |       | ૭    | ૧૦-૧૨-૨૦૨૧ |       |
| ૩    | ૧૦-૦૮-૨૦૨૧ |       | ૮    | ૧૦-૦૧-૨૦૨૨ |       |
| ૪    | ૧૦-૦૮-૨૦૨૧ |       | ૯    | ૧૦-૦૨-૨૦૨૨ |       |
| ૫    | ૧૦-૧૦-૨૦૨૧ |       |      |            |       |

### Mode of Payment ચુકવણીની પદ્ધતિ :—

કરારની શરતોને અધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાધકામની મર્યાદાને અધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) મે. સીલેનીયમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા.લી.ની તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

૧.૪—(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાત તમામ પ્રકારના ટેક્સ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ GST, તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટ ની વેચાણકિંમત મા સમાવેશ નહી થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીંગ એમેનીટી વિ. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને અધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનક પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ "ર".

૧.૬ બાધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) ધ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયા ની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૬% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ ૧.૪ મા કબૂલ કર્યા મુજબ કરવામા આવશે.

૧.૭ પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબૂલ કરવામા આવે છે કે

- (i) એલોટીને ફ્લેટ ની સપૂર્ણ (Exclusive) માલિકી રહેશે.
- (ii) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ગેરેજ/બઘ પાર્કિંગ સહિત એપાર્ટમેન્ટ ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબૂલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

૧.૮ પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિ. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો. ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદ્દારૂપી બાય-લોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાધા તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ, મેઈનટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિ. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબૂલ 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 કબૂલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારી ને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨. **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS:-**

પ્રમોટરને કરવામા આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાઘો/માગણી/અથવા સૂચના આપી શકશે નહિ.

૩. **TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રક ને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફ્લેટ નો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધા ના વિસ્તારની સોંપણી કરો આપશે. તેવીજ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મા સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢોલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪. **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT પ્રોજેક્ટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાધકામ. :-**

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટ ના બાધકામ અંગે ની ઠરાવેલ વિગતો (Specification) એફ.એસ.આઈ., એલોટી એ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સૂચિત બાધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

૫. **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION. ફ્લેટ ના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ. :-**

૫:૧ **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT/PLOT:-**

પ્રમોટર ફ્લેટ નો કબજો તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. તથા તેનું ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૨ સુધીમા મેળવી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટને સંપૂર્ણ કરવામા તથા એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૨ પહેલા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવવામા પણ નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેક્ટમાથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૬% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢોલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૬% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ઘરતી કપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

- ૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અદર ફ્લેટ નો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસ મા કબજો સભાળી લેવા ની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપશે.

પરતુ ફ્લેટનુ સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈનટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફ્લેટનો કબજો સભાળી શકશે.

- ૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોચાડ્યા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામા ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસૂર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા ફ્લેટ ની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ મેઈલ સરનામે પંદર દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમો ના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને અધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબૂલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના કારણે પ્રોજેક્ટ નો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસ મા મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબૂલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

- ૫.૪ **CANCELLATION BY ALLOTTE.** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેક્ટ મા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :-

પરંતુ એલોટી કબૂલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે પ્રોમોટરની કોઈ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રોમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રોમોટર આ રદીકરણની તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસમા પરત કરશે.

**૬. FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT). એલોટીની (ફ્લેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :-**

**૬:૧** ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર ) દિવસ મા ફ્લેટ નો કબજો લેશે અને પ્રોમોટર એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબજો લેવામા નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જ્યારે ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રોમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રોમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રોમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રોમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રોમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રોમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચ ના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

**૬:૨ Possession by the Allottee. એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત. :-**

ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફ્લેટ નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રોમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Common areas) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

**૭. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રોમોટર ધ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી. :-**

પ્રોમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

- (i) પ્રોમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રોમોટર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.
- (ii) પ્રોમોટરે પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મજૂરીઓ મેળવશે.
- (iii) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.
- (iv) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.
- (v) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનૂની રીત યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રોમોટર હમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હમેશા કરશે.

- (vi) પ્રમોટરન 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 કરાર થી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.
- (vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉક્ત ફ્લેટ સબધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.
- (viii) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.
- (ix) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફ્લેટ નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.
- (x) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેક્ટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.
- (xi) પ્રમોટરે, સરકારી માગણુ, દર, દેણગી (Charges) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિ. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સબધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- (xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે

- (i) ફ્લેટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.
- (ii) એલોટી પોતાના ફ્લેટ મા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહિ. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.
- (iii) ફ્લેટ ના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.
- (iv) ફ્લેટ નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. ફ્લેટ નો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફ્લેટ ની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ ફ્લેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમા રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.

- (v) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિ. કોઈ રીતે નુકશાની પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટ ના અથવા મકાનના બાર્લિય હિસ્સામા બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદુપરાત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાર્લિય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજનામા બદલાવ નહિ કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.
- (vi) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારની ગદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહિ અથવા ફેકશે નહિ.
- (vii) મકાનને સબધીત સ્થાનિક સત્તા વાળા અથવા સરકાર, ધ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબધીત એલોટોના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માગણી થયેથી પદર દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.
- (viii) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૯. **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT ફલેટ ના દસ્તાવેજ બાબત :—**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર ને ફલેટ ની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટ ના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખિત માગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જ્યા સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબધી તેના હિસ્સામા આવતી ફાળાની તમામ રકમ કબજો સોપતી વખતે કે મકાન વપરાશનો દાખલો મળી ગયા બાદ અથવા તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૨ ત્રણ માથી જે વહેલુ હોય તે મુજબ ચુકવી આપશે.

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

૧૦. **DEFFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી.**

એવું કબૂલ કરવામા આવે છે. કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટર ની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામા, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમા ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમા સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો પીડિત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામા ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

**૧૧. RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES.** સપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને અધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક.

એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામા આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણૂક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામા આવે તે સપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને અધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને અધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

**૧૨. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS** સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :—

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના અમર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબૂલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સજોગો હોય) કોઈપણ ખામી ન નિરીક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટ મા પ્રવેશ આપશે.

**૧૩. USAGE - Use of Service Area.** સરવીસ એરીયા નો વપરાશ :—

"શ્રી ધ્વારકાધીશ હાઈટસ" એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ તથા સરવીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સરવીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મજૂર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સજોગોમા એલોટીને સરવીસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

**૧૪. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT** એપાર્ટમેન્ટ સબધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત. :—

- (i) એપાર્ટમેન્ટના આતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફ્લેટમા વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફ્લેટ મા કોઈપણ દિવાલ ( બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત ) ખસેડશે નહિ/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણૂક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેયણી કરશે.

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

**૧૫. COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :-**

એલોટી પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે એલોટી આ ફ્લેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયઘરી લીએ છે કે આ ફ્લેટ સબધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીઆતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીઆત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

**૧૬. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ. :-**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફ્લેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવું ગીરો કે બોજો જેણે આવું ફ્લેટ ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તેવા એલોટી ના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

**૧૭. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) સબધિત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :-**

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

**૧૮. BINDING EFFECT બધનકારક 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 નહિ તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબધિત સબ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટર ને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજૂ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સૂચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજી ને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

**૧૯. ENTIRE AGREEMENT (સપૂર્ણ કરાર) :-**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબધીત સપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાઈ આ ફલેટ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

**૨૦. RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક:-**

બન્ને પક્ષકારોની સમતિથી આ કરાર મા સુધારા થઈ શકશે.

**૨૧. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબૂલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સબધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટ ના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોક્ત કહેલ બાહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ ની 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 સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

**૨૩. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT. કરારમા જ્યા જ્યા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણતરીની પદ્ધતિ. :-**

જ્યા જ્યા ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટ ના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

**૨૪. FURTHER ASSURANCE. વધારાની ખાત્રી :-**

બન્ને પક્ષકારો કબૂલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાત આ કરારની જોગવાઈને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

**૨૫. PLACE OF EXECUTION સહી કરવાનું સ્થળ :—**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ 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 રજિસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

**૨૬. નોંધણી :—**

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલત આપશે.

**૨૭. NOTICES સૂચનાઓ :—**

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

- (૧) એલોટીનું નામ સરનામું : ૧. શ્રી .....  
ઉ.વ. ...., ધધો ....., રે. ....  
(પાનકાર્ડ નં. ....)  
(આધાર કાર્ડ નં. ....)
૨. શ્રી .....  
ઉ.વ. ...., ધધો ....., રે. ....  
(પાનકાર્ડ નં. ....)  
(આધાર કાર્ડ નં. ....)
- બન્ને ઠે. ....  
.....
- (૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામું : મે. સીલેનીયમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઈવેટ લીમીટેડ લી.  
નોંધણી ક્રમાંક CIN:U70101GJ2017PTC  
097064  
તા.૨૫-૪-૨૦૧૭ ના ડાયરેક્ટર દરજજે  
શ્રી અમીષ વિનોદભાઈ ગરીબા.  
ઉ.વ. ૫૩, ધધો વેપાર, રે. રાજકોટ,  
ઠે. શ્રી ધ્વારકાધીશ હાઈટસ, શીતલ પાર્ક બસ  
સ્ટોપ પાસે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ —  
૩૬૦૦૦૬.  
(કંપની ના પાનકાર્ડ નં. AAYCS6315F)

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

**૨૮. JOINT ALLOTTEES (સયુક્ત એલોટી) :-**

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

**૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-**

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

**૩૦. DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :-**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

**૩૧. GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :-**

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરાર મા પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમા આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સો એ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એલોટી

ફોટો ગ્રાફ  
ઉપર  
( સહી કરવી )

એલોટી

ફોટો ગ્રાફ  
ઉપર  
( સહી કરવી )

સાક્ષીની સહી

૧.

\_\_\_\_\_

(શ્રી નિલેશ જે. મુલીયા)

૨.

\_\_\_\_\_

(શ્રી તેજશ એચ. વજરીયા)

પ્રમોટર

મે. સીલેનીયમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર (પ્રા.) લી.  
નોંધણી ક્રમાંક  
(CIN:U70101GJ2017PTC097064)  
તા. ૨૫-૪-૨૦૧૭ ના ડાયરેક્ટર દરજજે  
( કંપની ના પાનકાર્ડ નં. AAYCS6315F)

ફોટોગ્રાફ  
ઉપર  
( સહી કરવી )

\_\_\_\_\_

શ્રી અમીષ વિનોદભાઈ ગરીબા.

સાક્ષીઓ

\_\_\_\_\_

૧. સહી

\_\_\_\_\_

નામ : શ્રી નિલેશ જે.મુલીયા.

\_\_\_\_\_

સરનામ :  
C/O એચ.જી.મહેતા. એડવોકેટ,  
૩૦૧ અમૃત કોમર્શિયલ સેન્ટર,  
સરદારનગર મેઈન રોડ, રાજકોટ

\_\_\_\_\_

૨. સહી

\_\_\_\_\_

નામ : શ્રી તેજશ એચ.વજરીયા.

\_\_\_\_\_

સરનામ :  
C/O એચ.જી.મહેતા. એડવોકેટ,  
૩૦૧ અમૃત કોમર્શિયલ સેન્ટર,  
સરદારનગર મેઈન રોડ, રાજકોટ

પરિશિષ્ટ "૧"

---

ગુજરાત રાજ્ય રજિસ્ટ્રેશન જિલ્લા રાજકોટના મહાનગરપાલિકા વિસ્તારમાં ૧૫૦'—૦" રીગ રોડ પાસે શીતલ પાર્ક બી.આર.ટી.એસ. બસ સ્ટોપ નજીક સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૬ જેના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૧૭/૧ પૈકી ૫ જે રાજકોટ ટી.પી. યોજના નં. ૯ (રાજકોટ) ના અતિમ ખડ ૩૩/૪ ની જમીન ચો.મી. ૯૨૦૮—૦૦ ઉપર સૂચિત હાઈરાઈઝ રેસીડેન્સીયલ એપાર્ટમેન્ટ "શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ" મા આવેલ ટાવર "એ", "બી", "સી", "ડી", તથા "ઈ", એપાર્ટમેન્ટ તથા તે સાથે કોમન પ્લોટમાં "ક્લબ હાઉસ આવેલ છે. તે સમગ્ર સૂચિત હાઈરાઈઝ એપાર્ટમેન્ટ "શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ" નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પ્રમાણે છે.

"શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ" પ્રોજેક્ટ માટે રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની રીવાઈઝડ બાઘકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૫૩ તા. ૮-૬-૨૦૨૧ થી મેળવી સૂચિત બાઘકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે.

તે પ્લાન મુજબ બાઘકામ પૂર્ણ કરી મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર અમો પ્રમોટરે મેળવી આપવાનું છે.

ઉપરોક્ત "શ્રી ધ્વારકાઘીશ હાઈટસ" પ્રોજેક્ટવાળી જમીનની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

|         |   |                                                                                              |
|---------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ઉતરે    | : | ૧૫—૦ મી. પહોળો રસ્તો તે તરફ ઉતર પશ્ચિમ ગોળાઈ કપાય છે ત બાજુ માપ ગોળાઈ સહિત માપ ૮૮.૯૦ મી. છે. |
| દક્ષિણે | : | તે તરફ ટી.પી ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૪/૨ તે બાજુ માપ મી. ૭૩.૭૩ + ૧૮.૯૪ = ૯૨.૬૭ મી. છે.              |
| પુર્વે  | : | ટી.પી. ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૩/૬ તે તરફ માપ મી. ૯૧.૩૫ છે.                                         |
| પશ્ચિમે | : | ૯.૦૦ મી. પહોળો રસ્તો તેમાં પશ્ચિમ — ઉત્તર ગોળાઈ કપાય છે તે તરફ માપ મી. ૧૧૭.૫૨ છે.            |

---

પરિશિષ્ટ "૨"

---

ઉપરોક્ત "શ્રી ધ્વારકાધીશ હાઈટ્સ" એપાર્ટમેન્ટના ટાવર નં. "સી" માં ..... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. .... કારપેટ એરીયા ચો.મો.આ. ૭૭.૦૫ જેમાં સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની નો એરીયાનો ઉલ્લેખ થતો નથી ના ક્ષેત્રફળ વાળા ફ્લેટની હદદીશા.

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

ફ્લેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો

તથા સગવડતાની વિગત

**(Specification & amenities)**

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.  
જેમાં

- (૧) ફ્લોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ
- (૨) કીચન તથા બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
- (૩) કીચન પ્લેટ ફોર્મ માટે ગ્રેનાઈટ
- (૪) સેનેટરી વેરના ફીટીંગ
- (૫) તથા લીફ્ટ તેમજ તમામ પ્રકારના કોમેસ્ટીક વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે

તદુપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

---

— ૨૩ —

એનેક્ષર "૩"  
બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

એ રીતે સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ વેચાણ કરાર અમે અમારી રાજીખુશીથી કરી આપેલ છે જે બન્ને પક્ષે કબુલ મજુર છે.

મુ. રાજકોટ તા. — —૨૦૨૧

અત્ર.....મતુ

અત્ર.....શાખે

મે. સીલેનીયમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર (પ્રા.) લી.  
નોંધણી ક્રમાંક (U70101GJ2017  
PTC 097064) તા. ૨૫-૪-૨૦૧૭  
ના ડાયરેક્ટર દરજજે

-----  
શ્રી અમીષ વિનોદભાઈ ગરીબા.