-:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::-

શ્રી રાજકોટ જીલ્લાના, તાલુકા રાજકોટના, **મવડી ગામના રે.સર્વે નં.૩૬ પૈકીઉ ''મહાવીર નગર –સી''** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતી ફેરવાયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.૩૩૪૦–૬૭ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી. ૩૭૫–૦૦ ની કુલ જમીન ૩૭૧૫–૬૭ તથા પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.૧૫૭૪–૩૩ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી.૩૦૦–૦૦ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૮૭૪–૩૩ **એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૫૫૯૦–૦૦** તથા રસ્તા તેમજ એપ્રોચ નિયમ પ્રમાણેના હકક સહીતની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ **''સ્કાય હાઈટસ''** ના નામથી ઓળખાય છે બિલ્ડીંગ માહેંથી **''ટાવર–......'' માં .... માળે** આવેલ **ફલેટ નં...............** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........ છે તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. .... બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ...... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. .... ઓપન/કવર્ડ પાકિગ ચો.મી.આ. .... નો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....

વેચાણ કિંમત રૂપિયા.................. /– અંકે રૂપિયા ....પુરા

લખાવી લેનાર (ખરીદનાર)

શ્રી .... હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો :

ઠે....

હવે પછી અહીં પ્રથમ પક્ષકાર "એલોટી" (Allottee) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.

લખી આપનાર :–

સ્કાય ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય અને વહીવટકર્તા ભાગીદારો.

PAN CARD NO. ADDFS-5886-N મો :

(૧) શ્રી નિતીન વિઠલદાસ બાવરીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૧, ધંધોઃ વેપાર,
ઠે. એ/૩૦૧, ક્રિષ્ના ભુમિ એપાર્ટમમેન્ટ, આત્મીય કોલેજ પાછળ, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.

(૨) શ્રી કમલેશ વલ્લભદાસ કાલરીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધોઃ વેપાર,
ઠે. ૬૦૨, રાજધાની એપાર્ટમમેન્ટ, પુષ્કરધામ સામે, આલાપ એવેન્યુ રોડ, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.
હવે પછી અહીં બીજા પક્ષકાર–**પ્રમોટર** (Promoter) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર '' તરીકે ઓળખાવામાં આવશે.

આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

..૨..

(ક) શ્રી ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લા–તાલુકાના, **મવડી ગામના રે.સર્વે નં.૩૬ પૈકીઉ ''મહાવીર નગર –સી''** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતી ફેરવાયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.૩૩૪૦–૬૭ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી. ૩૭૫–૦૦ ની કુલ જમીન ૩૭૧૫–૬૭ તથા પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.૧૫૭૪–૩૩ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી.૩૦૦–૦૦ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭૪–૩૩ **એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૫૫૯૦–૦૦** તથા રસ્તા તેમજ એપ્રોચ નિયમ પ્રમાણેના હકક સહીતની ખુલ્લી જમીન **સ્કાય ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો** એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ **અનુ નં.૩૨૪૮ તા.૨૨–૦૬–૨૦૧૭**થી **શ્રી રેવા પ્રોજેકટ પ્રા.લી.ના ડાયરેકટર શ્રી નેવીલ પ્રવીણભાઈ ભાલોડીયા** પાસેથી ખરીદ કરેલ આમ ત્યારથી સદર જમીન સ્કાય ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની આવેલ જે ત્યાર બાદ સદર જમીન અન્વયેન નોંધ મવડી સીટી સર્વે મેન્ટેનન્સ સર્વેયરના સીટી સર્વે રેકર્ડ ગામ નમૂના નં. ૨માં અનુક્રમ નં.૮૬૭ તા.૦૫–૧૦–૨૦૧૭ થી દાખલ થયેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીન વિકાસકર્તા/પ્રમોટરની ભાગીદારી પેઢીની સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તેમાં વિકાસકર્તા/પ્રમોટર સિવાય અન્ય કોઈનો કઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક,હિત કે હિસ્સો નથી.

(ખ) સદરહું જમીન ખરીદ કર્યા બાદ અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટેના બિલ્ડીંગ બનાવવા માટે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન આપેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૩૩, તા.૨૦–૦૪–૨૦૧૮ તથા મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું ચાલુ કરેલ છે. તેમજ પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે કે સદરહું મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પલાનમાં ''રેરા''કાયદાની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ગ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે મિલ્કત સબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે કરવામાં આવી છે. સદરહું આ પરિયોજના/પ્રોજેકટમાં મંજુર થયેલ મંજુર કરાવેલ પ્લાન અનુસાર છ(૬)હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક ટાવરનું બાંધકામ શરૂ કરેલ. જે આખીએ જગ્યાએ **''સ્કાય હાઈટસ''** નામ આપેલ છે. સદર મિલ્કત અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબ્જા ભોગવટાની આવેલ છે. આ **''સ્કાય હાઈટસ''** જેમાં **''એ'', ''બી'', ''સી'' , ''ડી'' , ''ઈ'' તથા ''એફ''** એ રીતે કુલ છ (૬) ટાવર આવેલ છે. સદર છ(૬) ટાવરમાં એક(૧) થી તેર(૧૩) માળ સુધી દરેક માળ ઉપર બે બેડ રૂમ, ડાઈનીંગ–લવીંગ રૂમ, કિચન, ટોઈલેટ બાથરૂમ એટેચ્ડ એક, એક કોમન ટોઈલેટ–બાથરૂમ, વોશરૂમની સગવડતાવાળા ચાર–ચાર ફલેટ એ રીત કુલ **૫૨** ફલેટ એક ટાવરમાં એ રીતે છ(૬) ટાવરમાં કુલ **૩૧૨** ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. આ બિલ્ડીંગોને **''સ્કાય હાઈટસ''** નામ આપવામાં

..૩..

(ઘ) સદરહું પ્રોજેકટ(પરીયોજના)ની વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર–**[RERA REG. NO. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA02113/220318]**થી નોંધણી કરેલ છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશનનું સર્ટીફીકેટ ઈસ્યુ કરેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિદેષ્ટ હકીકતો (Specifications) જે પ્રમોટરના કન્સ્લ્ટીંગ એન્જીનિયર **શ્રી ભાવેશભાઈ પટેલ** તથા સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર **શ્રી સંજય ઉજયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દશા વેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.**

(છ) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતિ દશાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સવે દફતરની અધિકત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે **તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.**

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિક ત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા **એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.** એલોટી દ્વારા ખરીદ થનાર ફલેટનં.......નું સંપુર્ણ વર્ણન **પરિશિષ્ટ–બ** માં દર્શાવેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો / કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ **''સ્કાય હાઈટસ''** નામથી ઓળખાતુ રહેણાંક હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેંથી ટાવર નં. **.....ના .... માળે** આવેલ **ફલેટ નં..........**ખરીદ કરવા રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

..૪..

(ઠ) એલોટીને **''સ્કાય હાઈટસ''** નામથી ઓળખાતુ રહેણાંક હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેંથી ટાવર નં. **.....ના .... માળે** આવેલ **ફલેટ નં...............** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... છે તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર ''રેરા'' કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ ''એન'' મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ વેચાણ કરારના **પરિશિષ્ટ–''એ''** માં આપેલ છે. **પરિશિષ્ટ–''બી''** માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે ANNEXURE-C થી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, કોમન એરિયા વિગેરે... નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલ ને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલકત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નંબર–**''ઠ''**માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેચાણ કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની **કલમ–૧૩** હેઠળ કરાર સહિ કરીને તેની **નોંધણી ધારા–૧૯૦૮** હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.
તેથી હવે 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.

<u>–: શરતો :–</u>

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન ઉપરોકત ફકરા નંબર–**''ઠ''** માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું પ્રોજેકટની જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું **પરિશિષ્ટ –''એ''** માં સપુંર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા **પરિશિષ્ટ–''બી''** માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. **પરિશિષ્ટ–''સી''** માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટ/દુકાન ની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ/દુકાન સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

..૫..

પરંતુ એલોટી પોતાની મિલકતમાં વિજળીના જોડાણ તથા પાણી જોડાણ, ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે,પોતાના નામે ડીપોઝીટ મળી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કાર્પેટ એરીયા આધારીત ફલેટ/દુકાન ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ....... તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂપિયા ..../– અંકે રૂપિયા ....પુરામાં વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.સદરહું ફલેટ/દુકાનની સાથે બાલ્કની એરીયા .... ચો.મી. તથા વોશ એરીયા ...... ચો.મી.આ. આપવામાં આવે છે. તેની સુવાંગ માલીકી તથા કબ્જો ભોગવટો તમો એલોટીનો રહેશે. તેની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટી પાસેથી વસુલ કરવામાં આવેલ નથી તેવી જરીતે સદરહું ફલેટ/દુકાનની સાથે સહીયારા કોમન પાર્કિગની સગવડતા આપવામાં આવેલ છે. તેની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧.૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિંમત વધારામુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામાં, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧.૪) –(ક) એલોટીએ આ કરાર સહિ કરતા પહેલા/ કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ અવેજની રકમ (૧૦% કરતા વધારે નહિ) પ્રમોટરના નામના ચેંક થી ચુકવેલ છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા .... બેંકના ચેંક નં. .... તા. .... થી ચુકવેલ છે. બાકી રહેતો અવેજ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

(૧) કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહિ કે જે પ્રયોજકને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહિ કે જે સદર મિલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

..૬..

(૭) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ ૧૦૦% મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિઃ–

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) ***"સ્કાય ડેવલોપર્સ"*** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં **રાજકોટ** મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરેશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪) –(ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોકત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાજ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફિક્ષચર), ફીંટીંગ એમેનીટીઝ આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરની કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફિટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામ્રગી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી/ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે.

એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યારપછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર–(૧/૪) માં કબુલ કયા મુજબ કરવામાં આવશે.

..૭..

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

(એ) ફલેટની સંપુર્ણ માલીકી વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ તે સહિતને 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 હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) એલોટી ફલેટ/દુકાનમાં અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને એક મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપની રચશે, જે પ્રોમટર નકકી કરે તે નામથી ઓળખાશે. અને આવી મંડળી/ મંડળ/લીમીટેડ કંપનીની નોંધણી કરવાની રહેશ.એલોટી નોંધણી અને/અથવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ મંડળી/મંડળ/ લીમીટેડ કંપનીની માહીતી અને નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજો પર પણ સહી કરશે. અને સુચીત મંડળી/મંડળ/લીમીટેડ કંપનીના પેટા નિયમો સહીત તેના સભ્ય બનવા માટેના અરજી ફોર્મ ભરી તેમાં સહી કરી પ્રમોટર તરફથી તે મોકલવામાં આવ્યાની **તારીખની ૭–દિવસ**ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. જેથી પ્રમોટર એલોટીઝના સંગઠનની નોંધણી કરાવી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો સમજુતીપત્ર અને / અથવા ધારાધોરણોમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સતામંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો એલોટી તે અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટર એલોટીને એ મતલબની લેખીત નોટીસ આપે કે ફલેટ/દુકાન વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર છે તે તારીખથી એલોટી પ્રોજેકટની જમીન અને ફલેટ/દુકાનના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક કરવેરા સુખાકારી વેરો અથવા આવા અન્ય વેરો–જે સંબંધીત સ્થાનીક રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે–પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબતી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બીલ કલેકટસ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરીયોજનાની જમીન અને ફલેટના સંચાલન અને નીભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુંધી, એલોટી પ્રમોટરની, નકકી કરવામાં આવે તે મુજબનો તેનો હિસ્સો ચુકવશે.વધુમાં એલોટી સંમત થાય છે કે જયાં સુંધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુંધી એલોટી પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે માસીક નકકી થાય તે મુજબની રકમનો કામચલાઉ ફાળો ચુકવશે. એલોટીએ પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવેલી રકમ કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહી અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની મંડળી અથવા મંડળ અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

(૨) **ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT : –**

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ કરમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ હેડ 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.

..૮..

(૩) **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 કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા 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 મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાપપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળ વા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :-પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ:–**

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેની **FSI** ૧૮૭૪–૩૩ ચો.મી.આ.જમીન પ્રાપ્ત છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી કુલ **FSI** નો લાભ મેળવી ને ૧૩૯૧૧–૧૭ **ચો.મી.આ.**ના **FSI** નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટર સદરહુ પ્રોજેકટમાંની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૩૯૧૧–૧૭ ચો.મી.આ.નો **FSI** જાહેર કરેલ છે. અને એલોટીએ સુચિત **FSI** નો લાભ મેળવીને પ્રોમટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત **FSI** નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–**એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ:–

(૫.૧) **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT:–**

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનું બાંધકામ તારીખ ૩૦–૦૪–૨૦૨૨ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજકેટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% 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, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી,

..૯..

કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨–(બે) મહિનાની અંદર મિલકતનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબ્જો સોંપી આપશે.

<u>પરંતુ, મકાનનું સંપુર્ણ 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 ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.</u>

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દશા વ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની 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 રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમયા દા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મયા દા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં એલોટીની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કરાર રદબાતલ કરવાની ફરજ પડતી હોય એલોટી ચુકવેલ રકમમાંથી ૨૫% રકમ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ–૩૦ (ત્રીસ)માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ાિરા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે(રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **CANCELLATION BY ALLOTEE:–**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

..૧૦..

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

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

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટીને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTE :-**

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

(૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-**
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માકે ટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

(ઈ) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા િારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વ ગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત 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 ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એશોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓડી નન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં 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 સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે.... ની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાટ મેન્ટનો કબજો સ્વિકાયા બાદ તેની એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે.

..૧૨..

કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના 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 દિવાલ (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ ટાબઢ હબમભ૯ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહી ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહી ય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામા 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 તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) મિલકતને સંબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામત હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની 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 સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક 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 જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદ ઉપરાંત સોસાયટી અથવા એસોશીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

..૧૩..

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

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTANANCE CHARGE: -**
સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચ ની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–
એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોશીએશન ઓ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાજી સની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાજી સની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી ારિ ઠરાવેલ 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/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોશીએશન ઓફ એલાટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મયા દિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોશીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:-બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–**
સદરહુ **''સ્કાય હાઈટ્સ''**ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ ઈમારતના મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ / એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સવિ સ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સવિ સરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

..૧૪..

(૧૪) **GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-**
એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–
એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી 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 એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોશીએશન નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.
ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAW NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE:-**
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત :–
એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન,જાહેરાતની તથા ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે, એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

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

(૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):-**
સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–
પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે.

પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનું પાલન કરે તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **BINDING EFFECT :- બંધનકારક અસર :–**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦–ત્રીસ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કયા થી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું 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 કયે થી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને 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.

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT :- સંપુર્ણ કરાર :–**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાય વાહી થઈ ગયેલ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND :- સુધાર કરવાનો હકકઃ–**

બંન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

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

આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત જણાવેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY:-**

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

(૨૩) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :-**
કરારમાં જયાં જયાં સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–
જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) **FURTHER ASSURANCE :- વધુ બાંહેધરી :–**
બંન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વિકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **PLACE OF EXECUTION :- અમલની જગ્યા :–**
પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકતા 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) **REGISTRATION :- નોંધણી :–**
અલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં રૂબરૂ હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTICES :- સુચનાઓ :–**
આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

..૧૭..

એલોટીનું નામ. :– ....
એલોટીનું સરનામું. :– ....

પ્રમોટરનું નામ :– **સ્કાય ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી**
પ્રમોટરનું સરનામું. ઠે. સ્કાય હાઈટ્સ, ઈગલ રેસીડન્સી પાસે, ગોર્વધન ચોક, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલા સરનામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી કરવાની એલોટી અને પ્રમોટરની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહી કરે તો, ઉપર જણાવેલા સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગ પ્રમોટર અને એલોટીને મળ્યુ હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) **JOINT ALLOTTES :- સંયુકત એલોટીઓ :–**
જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર િરિ જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES :- સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–**
આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ(વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પડયુટી 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 જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ –પરસ સંમતિ થી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે **રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬** તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **GOVERNING LAW :- શાસન વ્યવસ્થા:–**
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારો ના ઉત્પન્ન થતાં હકક તથા જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકાર કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્હાવેલ 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 સોપીં આપેલ છે.

..૧૮..

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....

(   )

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામઃ– ....

સરનામું :– ....

(૨) નામઃ– ....

સરનામું :– ....

પ્રમોટર

કરાર કરી સહી કરનાર

....

શ્રી નિતીન વિઠ્ઠલદાસ બાવરીયા,

....

શ્રી કમલેશ વલ્લભદાસ કાલરીયા,
સ્કાય ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
જાતે પેઢીના મુખ્ય અને વહીવટકર્તા
ભાગીદાર દરજજે.

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામઃ– ....

સરનામું :– ....

(૨) નામઃ– ....

સરનામું :– ....

–:: ''પરિશિષ્ટ–એ'' ::–

શ્રી તાલુકા –જીલ્લા રાજકોટના, **મવડી ગામના રે.સર્વે નં.૩૬ પૈકીૢ ''મહાવીર નગર –સી''** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતી ફેરવાયેલ જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧ ની જમીન ચો.મી.૩૩૪૦–૬૭ તથા કોમન પ્લોટ ચો.મી. ૩૭૫–૦૦ ની કુલ જમીન ..૧૯..

૩૭૧૫–૬૭ તથા પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.૧૫૭૪–૩૩ તથા કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.૩૦૦–૦૦ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૮૭૪–૩૩ **એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૫૫૯૦–૦૦** તથા રસ્તા તેમજ એપ્રોચ નિયમ પ્રમાણેના હકક સહીતની ખુલ્લી જમીનમાં રહેણાંક હેતુનું હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ બનાવવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.માં મંજુર કરાવેલ પ્લાન અનુસાર છ(૬)હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક ટાવરનું બાંધકામ શરૂ કરેલ. જે આખીએ જગ્યાએ **"સ્કાય હાઈટસ"** નામ આપેલ છે. સદર મિલ્કત અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબ્જા ભોગવટાની આવેલ છે. આ **"સ્કાય હાઈટ્સ"** જેમાં **"એ", "બી", "સી" , "ડી" , "ઈ" તથા "એફ"** એ રીતે કુલ છ (૬) ટાવર આવેલ છે. જે પૈકી ટાવર **"એ", "બી", "ઈ" તથા "એફ"** એમ ચાર ટાવરમાં એક(૧) થી તેર(૧૩) માળ સુધી દરેક માળ ઉપર બે બેડ રૂમ, ડાઈનીંગ–લવીંગ રૂમ, કિચન, ટોઈલેટ બાથરૂમ એટેચ્ડ એક, એક કોમન ટોઈલેટ–બાથરૂમ, વોશરૂમની સગવડતાવાળા ચાર–ચાર ફલેટ એ રીત એક ટાવરમાં કુલ **૫૨** ફલેટ આવેલ છે. અને **"સી" , "ડી" ,** એમ બે ટાવરમાં એક(૧) થી તેર(૧૩) માળ સુધી દરેક માળ ઉપર ત્રણ બેડ રૂમ, ડાઈનીંગ–લવીંગ રૂમ, કિચન, ટોઈલેટ બાથરૂમ એટેચ્ડ એક, એક કોમન ટોઈલેટ–બાથરૂમ, વોશરૂમની સગવડતા વાળા ચાર–ચાર ફલેટ એ રીત એક ટાવરમાં કુલ **૫૨** ફલેટ આવેલ છે. આમ છ(૬) ટાવરમાં કુલ **૩૧૨** ફલેટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે આખીયે જગ્યાની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	રે.સર્વે નં.૩૬ પૈકી બિન ખેડવાણ જમીન આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	રે.સર્વે નં.૩૬ પૈકી બિન ખેડવાણ જમીન તથા જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:	રે.સર્વે નં.૩૪ પૈકી બિન ખેડવાણ જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	રે.સર્વે નં.૩૭ની બિન ખેડવાણ જમીન આવેલ છે.

–: બાંધકામનું વર્ણન :–

બેઝમેન્ટ	:–	બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ચાર સીડી, આઠ લીફટ, ચાર ફાયર લીફટલ ચાર પેસેજ તથા બે રેમ્પનું બાંધકામ

"એ" તથા "બી" બે ટાવરનું બાંધકામ

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, ચાર લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ
૧ થી ૧૩ માળે	**:–**	એક(૧) થી તેર(૧૩) માળ સુધી દરેક માળ ઉપર બે બેડ રૂમ, ડાઈનીંગ– લવીંગ રૂમ, કિચન, ટોઈલેટ બાથરૂમ એટેચ્ડ એક, એક કોમન ટોઈલેટ–બાથરૂમ, વોશરૂમની સગવડતાવાળા ચાર–ચાર ફલેટ તથા ચાર લીફટ, બે ફાયર લીફટ, તથા બે સીડી, બે પેસેજ નું બાંધકામ

..૨૦..

"સી" તથા "ડી" બે ટાવરનું બાંધકામ

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, ચાર લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ

૧ થી ૧૩ માળે :– એક(૧) થી તેર(૧૩) માળ સુધી દરેક માળ ઉપર ત્રણ બેડ રૂમ, ડાઈનીંગ– લવીંગ રૂમ, કિચન, ટોઈલેટ બાથરૂમ એટેચ્ડ એક, એક કોમન ટોઈલેટ–બાથરૂમ, વોશરૂમની સગવડતાવાળા ચાર–ચાર ફલેટ તથા ચાર લીફટ, બે ફાયર લીફટ, તથા બે સીડી, બે પેસેજ નું બાંધકામ

"ઈ" તથા "એફ" બે ટાવરનું બાંધકામ

બેઝમેન્ટ :– બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, સીડી, બે લીફટ, ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા રેમ્પનું બાંધકામ

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– કવર્ડ પાર્કિંગ, બે સીડી, ચાર લીફટ, બે ફાયર લીફટ તથા બે પેસેજનું બાંધકામ

૧ થી ૧૩ માળે :– એક(૧) થી તેર(૧૩) માળ સુધી દરેક માળ ઉપર બે બેડ રૂમ, ડાઈનીંગ– લવીંગ રૂમ, કિચન, ટોઈલેટ બાથરૂમ એટેચ્ડ એક, એક કોમન ટોઈલેટ–બાથરૂમ, વોશરૂમની સગવડતાવાળા ચાર–ચાર ફલેટ તથા ચાર લીફટ, બે ફાયર લીફટ, તથા બે સીડી, બે પેસેજ નું બાંધકામ

–:: "પરિશિષ્ટ–બી" ::–

સદર **"સ્કાય હાઈટસ"** નામનું રહેણાંક હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગો માહેંથી ટાવર નં. ....ના .... **માળે** આવેલ **ફલેટ નં**......... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... છે. અને બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી...........છે. (કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. .... તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલકની કાર્પેટ એરીયા ચો.મી..........) અને સાથે કોમન લેન્ડ એરીયા ....ચો.મી. ગણવામાં આવશે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :

દક્ષિણ :

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

–:: પરિશિષ્ટ"સી" ::–(સહીયારી સુવિધાઓનું)

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ "એ" માં દર્શાવેલ સમગ્ર ઈમારત હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, કોમન વોલ, પેસેજ, પાર્કિંગ, સીડી, સીડીરૂમ, લીફટ, લીફટ રૂમ, ઈલેકટ્રીક લાઈટના ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બરીંગનું ફીટીંગ્સ, વોટર કનેકશન, પાણીનો બોર, કમ્પાઉન્ડ,કમ્પાઉન્ડ વોલ, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સબર્મીબલ પંપ, પાણીની મોટર, સેપ્ટીક ટેંક, કોમન ખુલ્લી જગ્યાઓ વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ છે. અને જેનો દરેક ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરે સયુંકત રીતે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

..૨૧..