–:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::–

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૩ **પૈકી** તથા ૯૪ **પૈકીની** જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧૨(રાજકોટ),** ઓ.પી.નં. ૭, એફ.પી.નં.૪૬ **પૈકીના** ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"મધુવન પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. **૩૨** થી **૩૬** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૧૧૩૫–૩૨** ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... (કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**.............) નો ઓનરશીપ બેઇઝથી કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

RERA REG. NO.

વેચાણ કિંમત રૂા. ..../–

અંકે રૂપિયા ....પુરા.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. **૧૩/૨,** સીટી સર્વે નં. **૩૧૪૨/બ/૩૨**

બાંધકામ પરવાનગી નં.૩૭, તા.૧૦/૦૮/૨૦૨૨

વોશ એરીયા ચો.મી.આ......,

બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ......,

વણવહેંચાયેલ હિસ્સો ચો.મી.આ......,

લખાવી લેનાર :–

શ્રી .... {PAN NO. }

ધર્મે:–......,ઉ.વ.–......., વ્ય.–......,

રહે.– ....

:::::: તે ખરીદનાર ::::::

જોગ લખી આપનાર :–

"મધુવન ડેવલોપર્સ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

{ Pan No. :- ABTFM 6063 B }

(૧) **શ્રી અતુલભાઈ નારણભાઈ ગજેરા,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૫, વ્યવસાય : વેપાર,
રહે. "ઓમ", પર્ણકુટી સોસાયટી,
નાનામવા રોડ, રાજકોટ

(૨) **શ્રી ભરતભાઈ વાઘજીભાઈ પીપળીયા,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૪, વ્યવસાય : વેપાર,
રહે. "માતૃકૃપા", મધુવન પાર્ક, શેરી નં. ૪ નો ખુણો,
૫૦ ફુટ રોડ, કુવાડવા રોડ, રાજકોટ

(૩) **શ્રી ગિરીશભાઈ ઘુસાભાઈ લુણાગરીયા,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૯, વ્યવસાય : વેપાર,
રહે. "માતે", રણછોડનગર સોસાયટી,
આનંદ ભવનની સામે, વેકરીયા રોડ, રાજકોટ

(૪) **શ્રી શૈલેષભાઈ મોહનભાઈ ગજેરા,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૫, વ્યવસાય : વેપાર,
રહે. "સમર્પણ", શ્રી કો.ઓપ.હા.સોસાયટી,
પર્ણકુટી પોલીસ ચોકી પાસે, પર્ણકુટી મેઈન રોડ,
રાજકોટ

(૫) **શ્રી કેતનભાઈ નારણભાઈ ગજેરા,**
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૦, વ્યવસાય : વેપાર,
રહે. "અંબિકા", રોયલ એવન્યુ, શેરી નં.૧,
સીલ્વર હાઈટ્સ સામે, નાનામવા રોડ,રાજકોટ

(ઉપરોકત ક્રમ નં. ૧ તથા નં. ૨ વહીવટ કર્તા ભાગીદાર દરજ્જે)

:::::: તે વેચનાર ::::::

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહીત વેંચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈ એ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૯૩ પૈકી તથા ૯૪ પૈકીની

જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧૨(રાજકોટ)**, ઓ.પી.નં. ૭, એફ.પી.નં.**૪૬ પૈકીના** ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"મધુવન પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. **૩૨** થી **૩૪** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૬૭૯-૭૧** અમો વેચનાર મધુવન ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામ જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ **અનું.નં.૬૦૯૨, તા.૨૬/૦૪/૨૦૨૨** ના રોજ થી શ્રી નારણભાઈ નાથાભાઈ ગજેરાના કુલમુખત્યાર દરજજે તથા જાતેથી શ્રી અતુલભાઈ નારણભાઈ ગજેરા તથા શ્રી કેતનભાઈ નારણભાઈ ગજેરા પાસેથી ખરીદ કરેલ તથા પ્લોટ નં. **૩૫** તથા **૩૬** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૪૫૫-૬૧** અમો વેચનાર મધુવન ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામ જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ **અનું.નં.૬૦૮૩, તા.૨૬/૦૪/૨૦૨૨** ના રોજ થી શ્રી શૈલેષભાઈ મોહનભાઈ ગજેરા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોકત દર્શાવેલ પ્લોટ નં. **૩૨** થી **૩૬** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૧૧૩૫-૩૨** ઉપર અમોએ રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટે હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવાના હેતુથી રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી **નં.૩૭,તા.૧૦/૦૮/૨૦૨૨** ના રોજથી બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગીની શરતોને આધીન બહુમાળી ઈમારતનું અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. જે અંગેનું મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર **નં........,તા....../...../.....** ના રોજથી મેળવેલ છે. સદરહું બહુમાળી ઈમારતને અમોએ **"મધુવન હાઈટ્સ"** નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બાંધકામ સહિતની મિલ્કત **"મધુવન ડેવલોપર્સ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહું બહુમાળી ઈમારત પૈકી તેના દરેક યુનીટનો હરેક પ્રકારે વેંચાણ, વ્યય, વહીવટ, નિકાલ, વ્યવસ્થા કરવાનો અમો વેચનારને સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. અમારા આવા અધિકારની રૂએ સદરહું મિલ્કતનો તમોની તરફેણમાં આ કબ્જા રહિત વેચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

(૨) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. સદર પ્રોજેકટમાં

અલગ–અલગ ફ્લેટ તથા દુકાનો આવેલ છે. જે **"મધુવન હાઈટ્સ"** તરીકે ઓળખાય છે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ RERA REG. NO. .... થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે. જેની નકલ એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **શ્રી ભાર્ગવ ગજેરા** તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **શ્રી અશ્વીન લોઢીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ બાંધકામ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે. તે સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમો અનુસારનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ**.......... (કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**......) નો ઓનરશીપ બેઈઝથી ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ**.......... (કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**.............) નો ફલેટ લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ના ખંડ અને તે મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) જે આ નીચે દર્શાવેલ "પરિશિષ્ટ–૧" માં આપેલ છે. તેમજ "પરિશિષ્ટ–૨" માં મિલ્કતનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ મિલ્કતનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય. તેમજ બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી 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 નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા

બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર મિલ્કત (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે મિલ્કત ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી 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 ઘ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–:: શરતો :–

(૧) પ્રયોજકએ સદર/સદરહું પ્રોજેકટનું બાંધકામ સ્થાનીક સતાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના પરિશિષ્ટ–૧માં દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહું મિલ્કતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર અબાધીત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"૯" માં દર્શાવેલ મિલ્કત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા સગવડતાઓનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–૨ માં આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન આપેલ છે.

મિલ્કતની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના

.. ૭ ..

ખર્ચનો, પ્રોજેકટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવતલો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ)ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.......** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ..........** (કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.....**) ઓનરશીપના બેઈઝથી તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

(૧.૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશઃવધારામુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેંધરી 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 પછીના ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામા આવેલ અવેજની વિગતો નીચે મુજબ છે.

(૧) (કુલ અવેજની રકમના ૧૦ % કરતા વધારે નહી.)

રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો

વેચનારના નામનો ....

બેંક,............. શાખાના
ચેક નં......., તા....../..../.....

____

રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકતે.

-:: MODE OF PAYMENT (ચુકવણીની પધ્ધતી) ::-

તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતના 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/ડ્રાફ્ટ/ RTGS કે NEFT ના ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"મધુવન ડેવલોપર્સ"**ના નામથી તેઓની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરેશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે.

(૧) રૂા............./- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦ % થીવધારે નહિ) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.

(૨) રૂા............./- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫ % થીવધારે નહિ) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાનાં રહેશે.

(૩) રૂા............./- અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦ % થીવધારે નહિ) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.

(૪) રૂા............./- અંકે રૂપિયા ....પુરા

..૯..

(કુલ અવેજની રકમના ૭૫ % થીવધારે નહિ)કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના દિવાલ,અંદરના પ્લાસ્ટર,ફલોરીંગ દરવાજા વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.

(૫) રૂા............./–અંકે રૂપિયા ....પુરા(કુલ અવેજની રકમના ૮૦ % થીવધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદરહુ મિલ્કતના માળ સુધીના સેનેટરી,ફીટીંગ્સ,દાદર વિગેરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.

(૬) રૂા............./– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫ % થીવધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલ્કત આવેલ છે. તેના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર,પ્લમ્બીંગ એલીવેશન વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા............./– અંકે રૂપિયા ....પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫ % થીવધારે નહિ) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ,ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, લોબીઓ,પેવીંગ વિસ્તારપ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાનાં રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ
રૂા............./– અંકે.........................રૂપિયા
.... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫ % થીવધારે નહિ) મિલ્કતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાનાં રહેશે

(૧.૪)–(ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમા ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય 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. (GST) તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે વખતો વખત સરકારશ્રી

દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાનાં છે. તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

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

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મહાનગર પાલિકા) 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 કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વ્યાજનો દર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા જેટલો રહેશે તથા તે મુજબ ઠરાવેલ ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસની સમય મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર-(૧/૪)માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) **ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS.**

પ્રમોટરને કરવામાં 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 વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનીક સતાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) **TIME ESSENCE :-**

સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને મિલ્કતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(૦૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APPARTMENT OR SHOP :-**

પ્રોજેકટ/ એપાર્ટમેન્ટ તથા દુકાનનું બાંધકામ :-

.. ૧૨ ..

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમા આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (FSI) ફકત **૨૦૪૩–૪૧૪ ચો.મી.** પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને **૩૦૬૪–૧૦ ચો.મી.** ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (FSI) નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટમાની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ **૩૦૬૫–૧૨૧ ચો.મી.** નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (FSI) જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચીત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું મિલ્કત(ફલેટ/દુકાન) ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૫) **<u>PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION</u>** :–

<u>કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–</u>

(૫.૧) **<u>SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID BUILDING</u>** :–

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને મિલ્કત સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક વ્યાજ જે તે સમયના રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકના વ્યાજદર મુજબ MCLR+૨% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવાતા સુધીના વ્યાજનો દર રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકના વ્યાજદર મુજબ વાર્ષીક

MCLR+૨% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨(બે) મહિનાની અંદર મિલ્કતનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે.

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

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલ્કતની

.. ૧૪ ..

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 એડ્રેસે ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા 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 કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે.

એલોટી કબુલ તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર (રદ થયેલ તારીખથી) ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટી દ્વારા ચુકવેલ રકમ પરત મળ્યાબાદ, એલોટી કબુલ કરે છે કે, તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **<u>CANCELLATION BY ALLOTTE :–</u>**

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

એલોટી કબુલ તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **<u>FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION</u> :–**

એલોટીનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) મિલ્કત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં મિલ્કતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો 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 થશે.

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

(૬.૨)**POSSESSION BY THE ALLOTTE :-**

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :-

ઓકયુપન્સી (મકાન વપરાશ) પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

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

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી 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), લેણું, કરજ હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી.(N.O.C) મેળવી સુપ્રત કરીશું.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, ફલેટ, દુકાન, પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ)પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

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

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

.. ૧૭ ..

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ મિલ્કતનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આવ્યે એલોટીના એસોસીએશન/સોસાયટીને સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત મિલ્કત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે :–

(એ) મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની મિલ્કતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાનતાને કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) મિલ્કતના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

.. ૧૮ ..

(ડી) મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. મિલ્કતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલ્કતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, મિલ્કત તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થીતીમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થીતીમાં રાખશે.

(ઈ) આખી બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મિલ્કતનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લ્યે છે કે, તે મિલ્કતના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા આખી બિલ્ડીંગના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીંય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) મિલ્કતને સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની 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 બિલ્ડીંગના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર

.. ૧૯ ..

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 PROPERTY :–**

મિલ્કતના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને મિલ્કતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance Deed) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મિલ્કતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા એસોસીએશનની 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 સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEFFECT LIABILITY :–**

ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે,સદરહું ખરીદનારને જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ (૫) વર્ષ દરમ્યાન કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, બાંધકામના વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં

કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહિએ તો તમો ખરીદનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રકચલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈઓમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહીશું નહી. તેમજ જો ખરીદનારે બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કે રીનોવેશન કરાવેલ હોય તો ઉપરોકત જોગવાઈ લાગુ પડશે નહિ.

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

<u>સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–</u>

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે મિલ્કતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ ચુકવવામાં આવે તે સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>RIGHT TO ENTER THE PROPERTY FOR REPAIRS:–</u>

<u>સમારકામ માટે મિલ્કતમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી

મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે મિલ્કતમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :–

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–

સદરહું " **મધુવન હાઈટ્સ** " ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુની બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પંમ્પ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE PROPERTY :–

મિલ્કત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

(એ) મિલ્કતના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા સુધારા વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી મિલ્કતમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ

એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા 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 LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબત :-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લ્યે છે કે, આ મિલ્કત 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 નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-

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

(૧૭) APPARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-

સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનું પાલન કરીને 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 કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અથવા જયાં અને જયારે 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 મળ્યાની 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 :–

સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ મિલ્કત/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 સંમતીથી 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 એલોટી અને પ્રમોટર વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર મિલ્કતના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત જણાવેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે મિલ્કત સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :– રદ કરવા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમનો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :–

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પદ્ધતિ :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ મિલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :– વધારાની ખાત્રીઓ:–

અલોટી અને પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંન્ને 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 :– અમલની જગ્યા :–

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

(૨૬) REGISTRATION :– નોંધણી :–

એલોટી 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 હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES :– સુચનાઓ :–

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

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

(૨૮) JOINT ALLOTTES :– સંયુકત એલોટીઓ :–

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) STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES :–
સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ, વકીલાત ફી તથા અન્ય 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 સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા

.. ૨૭ ..

નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :– શાસન વ્યવસ્થા :–

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

(૩૨) સદરહું પ્રોજેકટ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી લીધેલ છે, માપ સમજેલ છે જે હકીકતે લખાવી લેનારને મિલ્કતનો એરીયા, બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશા તેમજ તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ–મટીરીયલસ, ફીક્ષચર, ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહીતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(૩૩) સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોપી આપેલ છે. (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારએ તે જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. આ મિલ્કતનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાંગીક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું મિલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી

આપે છે.

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

(૩૫) સદરહું વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી.એસ.ટી. (લાગુ પડતો) અથવા જી.એસ.પી.સી. કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ મિલ્કત ખરીદનારે ભોગવવાનું હોવાનું મિલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૬) સદરહું કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય/ અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેકશન કે વિજ કનેકશન કે કોન્ટ્રાકટર/કન્સ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામા વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૩૭) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મિલ્કતની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કિંગ, બારીઓ, દરવાજાઓ કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરીવર્તનની પરવાનગી યોજના/બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટની સમાપ્તી થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહીં અને મિલ્કતના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૮) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં બાકી રહેતી

ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ, ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલ્કતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે. અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૯) તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત જે **"મધુવન હાઈટ્સ"**ના નામથી ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર આખા બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચર્તુઃદીશા આ કરારના નીચે "પરિશિષ્ટ–૧" માં બતાવવામાં આવેલ છે, તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની સગવડતા તથા ચર્તુદિશા આ કરારના "પરિશિષ્ટ–૨" માં બતાવવામા આવેલ છે, તેમજ **"મધુવન હાઈટ્સ"**ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગની સહિયારી સુવિધાઓ આ કરારના નીચે "પરિશિષ્ટ–૩" માં બતાવવામાં આવેલ છે, જે નીચે મુજબ છે.

(૪૦) તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકત જે **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુઃદિશા નીચે "પરિશિષ્ટ–૧" માં બતાવવામાં આવેલ છે, તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુઃદિશા નીચે "પરિશિષ્ટ–૨" માં બતાવવામાં આવેલ છે, તથા કોમન ફેસેલીટીઝ નીચે "પરિશિષ્ટ–૩" માં બતાવવામાં આવેલ છે, જે નીચે મુજબ છે.

::: પરિશિષ્ટ–૧ :::

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. **૯૩ પૈકી** તથા **૯૪ પૈકી**ની જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧૨(રાજકોટ)**, ઓ.પી.નં. **૭**, એફ.પી.નં.**૪૬ પૈકીના** ના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"મધુવન પાર્ક"** ના નામથી ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. **૩૨ થી ૩૬** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ. ૧૧૩૫–૩૨** ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગના બાંધકામનું વર્ણન તથા

સદરહું બીલ્ડીંગની ચતુ:સિમા નીચે મુજબ છે.

–:: બાંધકામનું વર્ણન ::–

(૨૮ વાણીજય યુનિટ + ૩૦ રહેણાંક યુનિટ)

બેઝમેન્ટ :– કોમન કવર્ડ પાર્કિંગ, રેમ્પ, ૧–લીફ્ટ તથા સીડીનું બાંધકામ.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– ૧૫–શોપ, ૨–જેન્ટસ WC, ૨–લેડીસ WC, ૨–યુરીનલ, ૧–હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, કોમન કવર્ડ પાર્કિંગ ડબલ હાઈટ, ૧–લીફ્ટ, ૧–ફાયર લીફ્ટ, પેસેજ તથા ૨–સીડીનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર :– ૧૩–શોપ, ૨–જેન્ટસ WC, ૨–લેડીસ WC, ૨–યુરીનલ, કોમન ૧–લીફ્ટ, ૧–ફાયર લીફ્ટ, ૨–પેસેજ તથા ૧–સીડીનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફલોર :– લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૩(ત્રણ) બેડરૂમ, ૩–ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, ફોયર લાગુ ઓપન ટેરેસ એવા બે (૨) યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૨(બે) બેડરૂમ, ૨–ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, ફોયર લાગુ ઓપન ટેરેસ એવા બે (૨) યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૨(બે) બેડરૂમ, ૨–ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ એવું ૧(એક) યુનીટ એમ કુલ ૫(પાંચ) રહેણાંક યુનીટ તથા કોમન ૧–લીફ્ટ, ૧–ફાયર લીફ્ટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોર થી
સીકસ ફલોર :– લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૩(ત્રણ) બેડરૂમ, ૩–ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, ફોયર એવા બે (૨) યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૨(બે) બેડરૂમ, ૨–ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, ફોયર એવા બે (૨) યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૨(બે) બેડરૂમ, ૨–ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ એવું ૧(એક) યુનીટ એમ કુલ ૫(પાંચ) રહેણાંક યુનીટ તથા કોમન ૧–લીફ્ટ, ૧–ફાયર લીફ્ટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ.

સેવન્થ ફલોર :– લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૩(ત્રણ) બેડરૂમ, ૩–ટોઈલેટ, સ્ટોર, ટેરેસ, ફોયર એવા બે (૨) યુનીટ તથા લીવીંગ,

કિચન/ડાયનીંગ, ૨(બે) બેડરૂમ, ૨–ટોઈલેટ, સ્ટોર, વોશ, ફોયર એવા બે (૨) યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન/ડાયનીંગ, ૨(બે) બેડરૂમ, ૨–ટોઈલેટ, સ્ટોર, ટેરેસ એવું ૧(એક) યુનીટ એમ કુલ ૫(પાંચ) રહેણાંક યુનીટ તથા કોમન ૧–લીફ્ટ, ૧–ફાયર લીફ્ટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ.

–:: સદરહું સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુ:દીશા નિચે મુજબ છે.::–

ઉતરે :– લાગુ પ્લોટ નં.૩૧ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– લાગુ કોમન પ્લોટ નં.૩ આવેલ છે.

પૂર્વે :– લાગુ પ્લોટ નં.૪૩ પૈકી તથા ૪૪ થી ૫૫ આવેલ છે.

પશ્ચિમે:– ૧૫–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

::: પરિશિષ્ટ–૨ :::

ઉપરોકત **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગ માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**....... જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ**.......... (કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ**.........) છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–

દક્ષિણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

::: પરિશિષ્ટ–૩ :::

સદરહું **"મધુવન હાઈટ્સ"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગની સહીયારી સુવીધા નીચે મુજબ છે.

"મધુવન હાઈટ્સ" ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગની સઘળી જમીન, ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, દરેક દિવાલ, ગટર કનેકશન, વોટર કનેકશન, પ્લમ્બરીંગ વર્ક, ઈલેકટ્રીક લાઈન/કનેકશન, પેસેજ , સીડી, લીફ્ટ, રેમ્પ, પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી અગાસી, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો,

.. ૩૨ ..

સોલાર વોટર સીસ્ટમ, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો, W./C., સીકયુરીટી રૂમ, કોમન લાઈટ, તેમજ સદર ઈમારતના એલીવેશનમાં આવેલ એલીવેશન લાઈટીંગ ફિકચર્સ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સની સહિયારી સુવીધા ગણાશે, તેમજ આ સદરહું ઈમારતના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ, ઉપભોગ સહિયારી રીતે કરવાના રહેશે અને કાયમ માટે અવિભાજય છે, તે દરેક હોલ્ડર્સે તેમનો સહકારથી સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ સંકુલના એસોસીએશન/સોસાયટી ના નિયમો, શરતો, ફરજોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહું ઈમારતનું પાર્કીંગ કોઈને વ્યકિતગત રીતે ચોકકસ જગ્યાએ ફાળવવામાં આવતું નથી. પ્રાથમિકતાની ધોરણે જેમને ખુલ્લી પાર્કીંગની જગ્યામાં પોતાના વાહન પાર્ક કરવાની છુટ આપવામાં આવે છે.

આ કબજા રહીતનો વેચાણ કરાર અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈ પણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાંખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તારીખ :.../.../......

અત્રે ::::::::::::::::::::::::::::::::મતુ **અત્રે ::::::::::::::::::::::::::::શાખ**

________________________ ૧__________________

શ્રી ભરતભાઈ વાઘજીભાઈ પીપળીયા,

________________________ ૨__________________

શ્રી અતુલભાઈ નારણભાઈ ગજેરા,
(તે **"મધુવન ડેવલોપર્સ"** ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા
ભાગીદારો દરજજે)

–:: તે વેચનારાઓ ::–