// કબજા રહીત સાટાખત કરાર //

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૭૨/૫/ પૈકી ૨/પૈકી ૧ ના બીનખેડવાણ અને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"રાધેશ્યામ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એરીયા"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૨ તથા ૩ ની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૭૪૦-૪૧ ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"પુષ્ટિ આર્કેડ"** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માહેના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ **દુકાન(શોપ) નં.............** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ....-.......** બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ......-....** નો કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર.

રેરા રજી. નં.

વેચાણ કિમત રૂા....,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા .... પુરા.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૦૨, તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૧

શ્રી ...., **(PAN :)**

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

રહે. ઠે. :....................................

....

::::::::::: તે દુકાન(શોપ) ખરીદનારા

<u>જોગ લખી આપનારાઓ :-</u> **(PAN :AEEFS 7014 J)**

"સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧)શ્રી દિનેશભાઈ રણછોડભાઈ કપુરીયા,
ઉ.વ. :- ૪૧, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

(૨)શ્રી દિપ જયંતિભાઈ કથીરીયા,
ઉ.વ. :- ૨૭, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

(૩)શ્રી ધવલ જગદીશભાઈ સોરઠીયા,
ઉ.વ. :-૩૪, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

(૪)શ્રી મહેશભાઈ જયસુખભાઈ નિમાવત,
ઉ.વ. :-૪૭, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

(૫)શ્રી અશોકભાઈ પરસોતમભાઈ ચાંગાણી,
ઉ.વ. :-૪૦, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

(૬)શ્રી જગદીશભાઈ ગોવિંદભાઈ સંઘાણી,
ઉ.વ. :-૩૮, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

(૭)શ્રી જેનીશભાઈ દિનેશભાઈ ડેડકીયા,
ઉ.વ. :-૨૮, ધર્મે: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

બધા રહે. ઠે.: સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝ, શોપ નં.૧૦, ફર્સ્ટ ફ્લોર, જીમ્મી પાર્ક, કન્યા છાત્રાલય પાસે, ગોંડલ રોડ, રાજકોટ.

(ઉપરોકત ક્રમ નં.૧ ના ભાગીદાર શ્રી દિનેશભાઈ રણછોડભાઈ કપુરીયા તથા ક્રમ નં.૨ ના ભાગીદાર શ્રી દિપ જયંતિભાઈ કથીરીયા તે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના અધીકૃત વહીવટકર્તા દરજજે)

::::::::::::તે દુકાન(શોપ) વેચનારા

<u>જત તમો જોગ આ કબજા રહિત સાટાખત કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :-</u>

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૭૨/૫/ પૈકી ૨/પૈકી ૧ ના બીનખેડવાણ અને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"રાધેશ્યામ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એરીયા"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૨૫૮-૧૪ તથા પ્લોટ નં.૩ ની જમીન ચો.મી.આ.૪૮૨-૨૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૭૪૦-૪૧ અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૩૧૩૫, તા.૨૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજથી શ્રી લાભુબેન પાંચાભાઈ સોરઠીયાના કુલમુખત્યાર દરજજે તથા જાતેથી

શ્રી જયેશભાઈ પાંચાભાઈ સોરઠીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું પ્લોટસની જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેથી સદરહુ જમીનનો વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર અમારી સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામે કોમર્શીયલ હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટેનો બાંધકામ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં.-૦૦૨, તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજથી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ સ્થાનિકે બાંધકામ કરવામા આવી રહયુ છે. ત્યારથી ઉપરોકત જણાવેલ બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમારી "સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. તેમજ આ તૈયાર થનાર બિલ્ડીંગને અમોએ **"પુષ્ટિ આર્કેડ"** નામ આપેલ છે.

આમ ઉપરોકત વિગતે તૈયાર થનાર બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમો લખી આપનાર /પ્રમોટરની ભાગીદારી પેઢીની કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમાં અમારી ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો આવેલ નથી સદરહું મિલકતનો વેચાણ, વ્યવહાર, વ્યવસ્થા, વહીવટ વિગેરે કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર છે. તે અધિકારની રૂએ આજરોજ અમો પ્રમોટર તમો લખાવી લેનાર જોગ આ સાટાખત કરવા સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છીએ તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તે ઈમારતનું બાંધકામ કરવામા આવશે. જેમાં કુલ મળી **કુલ-૧૯ દુકાન(શોપ)** તથા **૨૪ ઓફીસ** યુનીટોની આ પરીયોજનાને **"પુષ્ટિ આર્કેડ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૨) સદરહું પ્રોજેકટવાળી જમીન કલેકટર સાહેબશ્રી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં.૯૫/૦૯/૦૬/૦૫૨/૨૦૨૦, તા.૧૩-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજથી બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેડવાણ થયેલ છે.

પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં.૦૦૨, તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પ્રોજેકટની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ(એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૧૦૮-૮૧ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર.

અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન(ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉકત પ્રોજેકટને લાગુ પડે છે ૧૧૦૮-૮૧ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પ્રોજેકટમાં પ્રમોટરે, પ્રોજેકટની જમીન પર તેમણે ૧૧૦૮-૮૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને શોપ/ઓફીસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત શોપ/ઓફીસ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં..................., **તા.** / /...... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો(Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ શ્રી દિપક નથવાણી(કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી ચેતન બી. સયાણી દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ 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 એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા/રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબાતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

...૫/-

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામા આવશે.

(૮) એલોટીએ તેના તા. / / ના પત્રથી **"પુષ્ટિ આર્કેડ"** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માહેના .... ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન(શોપ) નં.............** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ....–.......** બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ......–....** વાળા શોપ/ઓફીસ માટે અરજી કરેલ છે.

(૯) એલોટીને **"પુષ્ટિ આર્કેડ"** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ માહેના .... ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન(શોપ) નં.............** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ....–.......** બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ......–....**આવેલ ફલેટ તેમજ વણ–વેચાયેલ જમીન તે સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા પરિશિષ્ટ–"૨" માં શોપ/ઓફીસની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા દર્શાવેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"૩" માં શોપ/ઓફીસની સહીયારી સુવીધાનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" મા શોપ/ઓફીસનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ શોપ/ઓફીસનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી 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 સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે. તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને

...૬/-

ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :-

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા-"૯" મા દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત શોપ/ઓફીસનુ પરિશિષ્ટ-"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-"૨" મા શોપ/ઓફીસનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ-"૩" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. શોપ/ઓફીસની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (શોપ/ઓફીસ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, શોપ/ઓફીસના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમા સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત દુકાન(શોપ)ના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...-.... છે બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ....-... જેની કિંમત રૂા........,૦૦,૦૦૦-૦૦/- અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે. જેમાં સદરહું સ્કીમના કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા તથા વણ વહેચાયેલ જમીન તથા કોમન વિસ્તારની સવલતો કે જે પ્રીમાઈસીસને સંલ્ગન છે કે જેને અહીં જોડવામાં આવેલ છે તેની કિંમત સમાવિષ્ટ છે તે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટના હિસ્સા તરીકે :-

(૧) વોશ એરીયા ચો.મી.આ.....-.....
(૨) બાલ્કની ચો.મી.આ........ .....
(૩) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.....-.....
(૪) વરંડો ચો.મી.આ.....-.....
(૫) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.....-.....
(૬) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.....-.....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... ખરીદવા કબુલ થાય છે. જેની કુલ અવેજની રકમ રૂા................-...../- અંકે રૂપિયા

...૭/-

.... પુરા થાય છે.

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

(૧.૪) <u>એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા....,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.</u>

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

રૂા...,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરાનો ...., ... શાખાના ચેક નં........., તા. /.../૨૦૧.. ના રોજ આપેલ છે. જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :-

<u>ચુકવણીની પધ્ધતી:-</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ નીચે દર્શાવેલ વિગતે એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.

કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૧૦-૦૦% સુધીની રકમ આ સાટાખત કરાર સમયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર હોય જે મુજબ ચુકવેલ છે.

(૧) કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૩૦-૦૦% સુધીની રકમ આ સાટાખત કરાર અમલીકરણ પછી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૨) કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૪૫-૦૦% સુધીની રકમ સદરહું બિલ્ડીંગ/વીંગનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૩) કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૭૦-૦૦% સુધીની રકમ સદરહું બિલ્ડીંગ/વીંગના સ્લેબનું પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

...૮/-

(૪) કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૭૫-૦૦% સુધીની રકમ સદરહું બિલ્ડીંગની દિવાલ, અંદરના ભાગનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ ડોર તથા બારીનું કામ પુર્ણ થયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૫) કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૮૦-૦૦% સુધીની રકમ સદરહું બિલ્ડીંગનું સેનેટરી ફીટીંગસ, સીડી, લીફટની દિવાલ તથા લોબીનું કામ પુર્ણ થયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૬) કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૮૫-૦૦% સુધીની રકમ સદરહું બિલ્ડીંગ/વીંગનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા વોટર પ્રુફીંગ સાથેની અગાસીનું કામ પુર્ણ થયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૭) કુલ અવેજની રકમ પૈકી ૯૫-૦૦% સુધીની રકમ સદરહું બિલ્ડીંગ/વીંગની લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, મીકેનીકલ અને એન્વાઈરમેન્ટ જરીયાતો, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, તથા અન્ય જરૂરીયાતો જે આ સાટાખત કરારમાં દર્શાવેલ છે તે તમામ કામ પુર્ણ થયે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

(૮) કુલ અવેજની રકમ પૈકી બાકી રહેતી સંપુર્ણ અવેજની રકમ ફલેટનો કબજો સોંપ્યા સમયે અથવા બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર આવ્યે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

ઉપર દર્શાવેલ સ્લેબ મુજબ અથવા અરસ-પરસની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા કે (લાગુ પે તે મુજબ) **"સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+ ૨ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૫) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો શોપ/ઓફીસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય. તેમજ સદરહું સરકારશ્રીના ધારા-ધોરણ મુજબ જી.એસ.ટી.ની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે અમો પ્રમોટરે ચુકવી આપવાના છે.

(૧.૬) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે

...૯/-

અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૭) (માત્ર શોપ/ઓફીસને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ(૪૫) દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના **ખંડ નં.(૧.૪)** મા કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે :-

(એ) એલોટીને શોપ/ઓફીસની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (શોપ/ઓફીસ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૧૦) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન

ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને શોપ/ઓફીસનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME 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 સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને શોપ/ઓફીસનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ **ખંડ (૧.૪)** ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

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

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APPARTMENT :-

<u>પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ :-</u>

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

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :-

<u>ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :-</u>

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APPARTMENT :-

પ્રમોટર શોપ/ઓફીસનો કબ્જો તા. **31/12/2023** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાનો શોપ/ઓફીસ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર MCLR+ ૨ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી MCLR+ ૨ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિમય કે જાહેરાંતનાં કારણે પ્લાન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહિનાની અંદર શોપ/ઓફીસનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમા કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને શોપ/ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ શોપ/ઓફીસનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો 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 તથા નોંધણી ફી વકિલ ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને શોપ/ઓફીસનો કબ્જો

...૧૨/-

સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામા ૩-વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજબી જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપી શકે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી 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 કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

અલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવલ 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 બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) **<u>CANCELLATION BY ALLOTTEE :-</u>** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

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

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :-

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) શોપ/ઓફીસ 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 શોપ/ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને શોપ/ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે શોપ/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના શોપ/ઓફીસના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન 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 ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકાશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTEE :-

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને શોપ/ઓફીસનો 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 સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :-

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષક સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

...૧૪/-

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

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ 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 પુર્વગ્રહ 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 શોપ/ઓફીસ સંબંધી હકકોને અસર કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ શોપ/ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ શોપ/ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્રારા પ્રોજેકટની જાળવણી/સાચવણી માટેની જવાબદારી લેવામાં ન આવે કે પ્રમોટર ધ્વારા સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા જાળવણી/સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણુ (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે..... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય 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 શોપ/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

(એ) શોપ/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.

(બી)એલોટી પોતાના શોપ/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ

...૧૫/-

રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે શોપ/ઓફીસના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) શોપ/ઓફીસના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...ની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશું.

(ડી) શોપ/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકાર કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે શોપ/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. શોપ/ઓફીસમાં તેની દિવાલ તથા વિભાજન 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 સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) શોપ/ઓફીસને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી આપે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા શોપ/ઓફીસના બહારના હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુંપરાંતર બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બહારના વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) શોપ/ઓફીસને 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 સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા

શોપ/ઓફીસના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

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

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને શોપ/ઓફીસની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા શોપ/ઓફીસના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે...ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા 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 તદુઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની 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 :-

એવુ કબુલ કરવામા 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 કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજન દ્વારા દિવસ-૩૦ સુધીમા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદમાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND**

FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES :-

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે શોપ/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જન સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :-

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

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-

"પુષ્ટિ આર્કેડ" પ્રોજેકટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

(એ) શોપ/ઓફીસના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ,

નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (શોપ/ઓફીસમા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી શોપ/ઓફીસમાં 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 લીએ છે કે, આ શોપ/ઓફીસ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી 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 કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે શોપ/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવો શોપ/ઓફીસ 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 નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :-

બંધનકારક અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમાં

ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રેશન 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 અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે અલોટીને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામા 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 સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ શોપ/ઓફીસ બીલ્ડીંગ 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 :-

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :-</u>

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે. તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર શોપ/ઓફીસના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) <u>SEVERABILITY</u> :-

<u>અલગતા બાબત :-</u>

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ

હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :-
કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :-

જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ શોપ/ઓફીસના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-
વધારાની ખાત્રી :-

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

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

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતિ 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 કચેરીમા નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ 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 નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા 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.

(૧) એલોટીનું સરનામુ :-

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :- સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝ, શોપ નં.૧૦, ફર્સ્ટ ફ્લોર, જીમ્મી પાર્ક, કન્યા છાત્રાલય પાસે, ગોંડલ રોડ, રાજકોટ.

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

(૨૮) **JOINT ALLOTTEES :- /સંયુકત એલોટી :-**

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

(૨૯) **સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-**

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION:- /**વિવાદનો ઉકેલ :-**

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

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

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

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-"૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) પાર્કિંગ વિગેરે....સહિત) :-

...૨૨/-

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં સમાવિષ્ટ ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૭૨/૫/ પૈકી ૨/પૈકી ૧ ના બીનખેડવાણ અને બહુહેતુક ઉપયોગ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"રાધેશ્યામ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એરીયા"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૨ તથા ૩ ની મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૭૪૦-૪૧ ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"પુષ્ટિ આર્કેડ"** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગની પાર્કીંગ સહીતની સંયુકત ચર્તુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ કોમન પ્લોટ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ પ્લોટ નં.-૧ તથા સર્વે નં.૧૭૩ ની મિલ્કત આવેલ છે.

પૂર્વે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ ૨૪-૦૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર પ્રપોઝડ ટી.પી.એસ. રોડ તથા લાગુ સર્વે નં.૧૭૩ ની મિલ્કત આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- માર્જીનની જગ્યા ત્યારબાદ લાગુ ૧૨-૦૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-"૨" (ફલોર પ્લાન) ::-

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-"૧" માં દર્શાવેલ **"પુષ્ટિ આર્કેડ"** ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માહેના .... ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન(શોપ) નં............** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ....-.......** બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ......-....** આવેલ છે. તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-"૩" (સહીયારી સુવીધા) ::-

(૧) પ રિ શિ ષ્ટ-૧ માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન,

(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં ઓલ પાર્કીંગ, સીડી તથા લીફટ, લીફટ રૂમ.

(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક, ફાયર સેફટી મશીનરી.

(૪) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર,

(૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર,

(૬) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, બોર તથા

સબમર્શીબલ પંપ,

(૭) સમગ્ર મિલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરે. ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ કાયમી અવિભાજીત છે.

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને તે અમોને કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

સ્થળ : રાજકોટ. તારીખ : / /૨૦૨૧

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

૧..................................

શ્રી દિનેશભાઈ રણછોડભાઈ કપુરીયા
(તે "સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)

૨..................................

શ્રી દિપ જયંતિભાઈ કથીરીયા
(તે "સ્વાગત એન્ટરપ્રાઈઝ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)

૧..................................

૨..................................