RERA REGI. NO. ______________

—:: વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) ::—

ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર. **સબ—ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર.**

જત જિલ્લા—તાલુકા ભાવનગરના તળપદ વડવા (ભાવનગર) ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૧/૨ (૪૭૧/૨—૩—૪) ની જમીનમાં આવેલ કાળવીબીડ હાઉસીગ યોજનાના ટાઈપ—કોમર્શિયલ ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.COM-૪૧/૧—એ થી આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮.૦૮ ચો.મી. છે તે જમીન ઉપર મે.બાપા સીતારામ બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા " પેરેડાઈઝ સ્કવેર " નામથી બાંધવામાં આવેલ કોમર્શિયલ ઈમારતના .... ફલોરમાં દુકાન/ઓફીસ નં....... થી આવેલ છે જેના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જેના બિલ્ટ—અપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. છે તે મિલકતનો કબ્જા રહિતનો વેચાણ કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા............./— **સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા.૩૦૦/—**

આ વેચાણ કરાર આજરોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>**પ્રથમ પક્ષકાર – લખી આપનાર :–**</u>

મે.બાપા સીતારામ બિલ્ડર્સ (P.A.No.AAYFB2394L) નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ ૩૧૫, ઈવા સુરભી, અક્ષરવાડી સામે, વાઘાવાડી રોડ, ભાવનગર ખાતે આવેલ છે તેના તમામ ભાગીદારો વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો....

(૧) શક્તિસિંહ નાથુભા સરવૈયા,
ઉ.વ.આ.૪૬, ધર્મે–હિન્દુ, ધંધો–વેપાર,
ઠે.પ્લોટ નં.૩૮૦, ઈસ્કોન મેગાસીટી, હિમાલીયા મોલ પાસે,
ભાવનગર.

(૨) બકુલસિંહ નાથુભા સરવૈયા,
ઉ.વ.આ.૪૫, ધર્મે–હિન્દુ, ધંધો–વેપાર,
ઠે.મુ.ચોક, તા.જેસર, જિ.ભાવનગર.

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, જે શબ્દપ્રયોગ Expression માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

<u>**અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :–**</u>

.... (P. A. No.________________
ઉ.વ.આ....., ધર્મે–........, ધંધો–..........
ઠે..

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " **એલોટી** " તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થની વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર – વિકાસ કર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) અમો પ્રથમ પક્ષના લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી હકક તથા કબ્જા ભોગવટાની સ્થાવર મિલ્કત જેજિલ્લા–તાલુકા ભાવનગરના તળપદ વડવા (ભાવનગર) ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૧/૨ (૪૭૧/૨–૩–૪) ની જમીનમાં આવેલ કાળવીબીડ હાઉસીગ યોજનાના ટાઈપ–કોમર્શિયલ ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.COM-૪૧/૧–એ થી આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮.૦૮ ચો.મી. છે. સદરહુ પ્લોટ નં.COM-૪૧/૧–એ ની ૪૧૮.૦૮ ચો.મી. ખુલ્લી જમીન ઘનશ્યામભાઈ ઝવેરભાઈ સોનાણી પાસેથી તા.૨૩/૧૧/૨૦૨૨ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૭૭૮૯ થી અમો વેચનાર પેઢીએ માલીકી હકકે ખરીદ કરેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટની જમીન માંહે કોમર્શિયલ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા અંગેનો બિલ્ડીગ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં મંજુરી અર્થે રજુ કરતાં તે બિલ્ડીગ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરી આપેલ છે અને બાંધકામ અંગેની ટા.ડેવ.મં.નં.૧૪૫, તા.૧૫/૩/૨૦૨૩, રજાચિઠ્ઠી નં.૬૮, તા.૧૫/૩/૨૦૨૩ થી વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે જે મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી તથા મંજુર કરી આપેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબનું ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાનો તથા તે ઉપરના પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા, પાંચમા, છઠ્ઠા તથા સાતમા માળમાં ઓફીસવાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરી રહ્યા છીએ જેને " પેરેડાઈઝ સ્કવેર " નામ આપેલ છે અને ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીનાં કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે, પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરનાં કબજેદાર તથા માલીક છે, તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે, તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત, સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે

પુરી કરવામાં આવેલ છે, તેમાં (૭) સાત માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલ છે, આ પરિયોજનાને " પેરેડાઈઝ સ્કવેર "નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ મંજુરી નં.૧૪૫, તા.૧૫/૩/૨૦૨૩, રજાચિઠ્ઠી નં.૬૮, તા.૧૫/૩/૨૦૨૩ થી મેળવેલ છે, સદરહુ મંજુર થયેલ બાંધકામનાં પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) 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.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના **આર્કીટેકટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. હિતેષ ઉડવીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા 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.

(છ) તદઉપરાંત પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કોમર્શિયલ ઈમારતનું 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 પ્રમોટરનાં એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) 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 સત્તા / ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે, ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા યુનિટની પ્લાન નિર્દિષ્ટી હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–ર માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે, તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા......... ના પત્રથી **" પેરેડાઈઝ સ્કવેર "** બિલ્ડીગમાં .... ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં....... જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચોરસમીટર માટે અરજી કરેલ છે અને સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા દુકાન/ઓફીસને આ કરારમાં **"યુનિટ"** તરીકે સંબોધેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **" પેરેડાઈઝ સ્કવેર "** બિલ્ડીગમાં, ... ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં....... જેનો કાર્પેટ એરીયા .... ચોરસમીટર તે સાથે કવર્ડ પાર્કીગ/કોમન પાર્કીગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર નાં ખંડ (એન) મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે, પરિશિષ્ટ–ર માં વેચાણ આપેલ યુનિટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

(ડ) ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે, તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે, પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ

સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૭) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE

(પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી)

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે દુકાન/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવુ ગીરો બોજો જેણે આવી દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

પક્ષકારો અરસ – પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી 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 આવેલ છે.

સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતા યુનિટ બીજા પક્ષના અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે તથા બીજા પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણાં પ્રથમ પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય લખાણો આપોઆપ રદ થયા ગણાશે અને તે બાબતે બીજા પક્ષના કોઈ જ વાદ–વિવાદ કરી શકશે નહી.

સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતુ યુનિટ અમારા કબ્જા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની આવેલ છે, તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીસ્સો, હીત–ભાગ, દર–દાવો, લાગ–ભાગ નથી કે સદરહુ યુનિટ ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક કે હિસ્સો નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી

<u>સ્વીકારેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને સદરહુ યુનિટ તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.</u>

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ – પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર યુનિટ (તે સાથે પાર્કીંગનાં હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે, સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ – પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે, તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો</u> :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–ઠ માં દર્શાવેલ યુનિટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે, જેનું જમીન સહિતની ઈમારતનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–૨ માં વેચાણ આપવામાં આવતા યુનિટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. યુનિટનાં સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ જેમ કે, અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓનાં (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમેનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના યુનિટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી 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 યુનિટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...... ની કિંમત રૂા........... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે યુનિટના હિસ્સા તરીકે

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ......

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ....

(૩) વરાડે ચો.મી.આ.......

(૪) ખુલ્લી પાર્કિંગ ચો.મી.....

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ....

મળી કુલ વધારાનાં કારપેટ એરીયા ચો.મી...... આ. ખરીદવા કબુલ થાય છે, તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂા...... નાં દરેક કુલ વધારાનાં ચો.મી. .... માટે વધારાની રકમ રૂા...... અંકે રૂપિયા ..... પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા...... અંકે રૂપિયા ...... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે, પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે, પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, અને કબુલ કરે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટરે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)–ક. એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા........ અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

બાકી અવેજની રકમ રૂા.......... અંકે રૂપિયા ....
પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા ....
પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ વેચાણ કિંમતનાં ૩૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા ....
પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સ્લેબનાં બાંધકામ – સ્ટ્રકચર કામ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૪૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા ....
પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૭૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............. અંકે રૂપિયા ....
પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સેનેટરી ફીટીગ, દાદર, લીફ્ટ તથા તે માટેનાં ભાગ તથા ફલોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયે વેચાણ કિંમતનાં ૮૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............... અંકે રૂપિયા ....
પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં બહારનાં ભાગનાં પ્લમ્બીગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયે ૮૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા............... અંકે રૂપિયા ....
પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યેથી/આપવામાં આવ્યેથી / મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યેથી બાકીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

MODE OF PAYMENT — ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે, તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ / આરટીજીએસ / નેફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) " **બાપા સીતારામ બિલ્ડર્સ પેરેડાઈઝ સ્કવેર રેરા એકાઉન્ટ** " ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે

પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે, તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો યુનિટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

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

(૧.૬) (માત્ર યુનિટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (બાડા અથવા ભાવનગર મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે, કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે, જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા મુજબ ૯% નાં વ્યાજનાં દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની સમય મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે, એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં માંગણી કરશે, આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને યુનિટની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (યુનિટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે, એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપનીનાં 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 દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને યુનિટનો કબજો 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, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) <u>ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT</u> 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) <u>(TIME IS ESSENCE) **સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.**</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને યુનિટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવીધાના 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 નં.(૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો

સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલીતકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT APPARTMENT

પ્રોજેકટ / ઈમારતનું બાંધકામ :

પ્રમોટર દ્વારા કોમ્પ્લેક્ષ / પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એસ.આર.(એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરેનો 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 :-

યુનિટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :—

(૫.૧)પ્રમોટર યુનિટનો કબજો તા.૧૦/૧૦/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે, જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને યુનિટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું યુનિટ રદ ન કરવુ હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક ૯% વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (FORCE MAJECURE) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ

કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે કમ્પ્લીશન (COMPLETION) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીનાં સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર યુનિટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન / મકાન વપરાશ 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 સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવી યુનિટનો 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–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં યુનિટની 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 તેમણે આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર (૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો નોટીસનાં સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) 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) <u>CANCELATION BY ALLOTEE</u>

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું 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 દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (UNIT)**

એલોટીની યુનિટનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :

(૬.૧)યુનિટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનાં દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં યુનિટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે યુનિટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેક્ટની જમીનનાં મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના યુનિટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે.પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા....... અંકે રૂપિયા ....પુરા મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય કોઈ

ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨)POSSESSION BY THE ALLOTEE :

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહીત એલોટીનાં એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATION 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 કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં 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 ઈમારત કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ઈમારત પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ

છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, યુનિટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત યુનિટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ યુનિટ (યુનિટ) નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીનાં એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ)કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે...જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી

ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

(બી) એલોટી પોતાના યુનિટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી.એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) યુનિટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) યુનિટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના યુનિટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે.કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે યુનિટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી

શકશે નહી.યુનિટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. યુનિટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPARTMENTES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) યુનિટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ (FECADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીર્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીર્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) ઈમારતને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીનાં ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯) <u>CONVEYANCE OF THE SAID APPARTMENT :</u>

<u>યુનિટનાં દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને યુનિટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા યુનિટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતનાં હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક 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 (CONVAYANCE 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 તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં 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) <u>DEEFECTHABILTY - ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર 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 વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) <u>RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTANCE CHARGES :</u>
<u>સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનનસ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :—</u>

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

(૧૨) <u>RIGHT TO ENTR THE APPARTMENT FOR REPAIRS :-</u>
<u>સમારકામ માટે યુનિટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :—</u>

એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા કે સમારકામ કરવા માટે યુનિટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-

બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

"પેરેડાઈઝ સ્કવેર" ઈમારતમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંપરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પંપ, 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 એસોસીએશન ઓફ એલોટીની દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

યુનિટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

યુનિટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (યુનિટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી શકશે.

એલોટી યુનિટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ શરતના ભંગનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC BY ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટમાં સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લખી આપે છે કે, આ યુનિટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE)

સંબંધીત રાજયના યુનિટ 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 નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૭) BINDING EFFECT - બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દીવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત 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 ૩૦ (ત્રીસ) દીવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં 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) દીવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૮) <u>ENTIRE AGREEMENT - સંપુર્ણ કરાર</u> :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાંની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ યુનિટ બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૧૯) <u>RIGHT TO AMEND - સુધારા કરવાના હકક</u> :–

બંને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૦) <u>PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES</u>

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

આથી બંને 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 બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર યુનિટના એલોટીને લાગુ પડશે તેથી

તબદીલીના કીસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે યુનિટ સાથે જશે.

(૨૧) SEVERABILITY - અલગતા બાબત :–

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

(૨૨) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હીસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેક્ટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ યુનિટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) FURTHER ASSURANCE - વધારાની ખાત્રી :–

બંને 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 બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૪) PLACE OF EXECUTION - સહી કરવાનુ સ્થળ :–

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 ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) REGISTRATION - નોંધણી :–

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

(૨૬) NOTICES - સુચનાઓ :–

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

(૧) એલોટીનું સરનામુ :–

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :–

મે.બાપા સીતારામ બિલ્ડર્સ,
ઓફીસ નં.૩૧૫, ઈવા સુરભી, અક્ષરવાડી સામે,
વાઘાવાડી રોડ, ભાવનગર.

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

(૨૭) <u>JOINT ALLOTTES - સંયુકત એલોટી</u> :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કીસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું 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.

(૨૮) <u>STAMP DUTY & REGISTRATION CHARGE</u>

<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ</u> :–

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

(૨૯) <u>DISPUTE RESOLUTION - વિવાદનો ઉકેલ</u> :–

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

(૩૦) <u>GOVERNING LAW - શાસન વ્યવસ્થા</u> :–

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૧) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ૧૧૨૮.૮૧

ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમય (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાના આધારે, પ્રીમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૮૨૩.૯૭ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૨૩.૯૭ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) જાહેર કર્યા છે અને સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને યુનિટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ માત્ર પ્રમોટરને મળેલ છે એવી સમજના આધારે એલોટી ઉક્ત યુનિટ ખરીદવા કબુલ કરેલ છે.

(૩૨) પ્રમોટર બિલ્ડીગ યુઝ (કમ્પ્લીશન), બિલ્ડીગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાશી) ઉપર બાબતે કોઈ દાવો કરી શકશે નહી અને પ્રમોટરને આ બાબતે કોઈ અધિકાર રહેશે નહી. આ બાબતેના કોઈ અધિકારો માત્ર એલોટીના એસોસીએશનના રહેશે.

-: <u>પરિશિષ્ટ-૧ (મિલકતનું વર્ણન) (પાર્કીગ વિગેરે સહીત)</u> :-

ગુજરાત રાજયના રજી. ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગરના તળપદ વડવા (ભાવનગર) ના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૧/૨ (૪૭૧/૨-૩-૪) ની જમીનમાં આવેલ કાળવીબીડ હાઉસીગ યોજનાના ટાઈપ-કોમર્શિયલ ના પ્લોટસ પૈકી <u>પ્લોટ નં.COM-૪૧/૧-એ</u> થી આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ <u>૪૧૮.૦૮ ચો.મી.</u> છે તે જમીન ઉપર મે.બાપા સીતારામ

બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા " પેરેડાઈઝ સ્કવેર " નામથી બાંધવામાં આવેલ કોમર્શિયલ ઈમારત જેના...

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં	:	દુકાનો, દાદર, પેસેજ તથા લીફટ
ફર્સ્ટથી સેવન્થ ફલોરમાં	:	ઓફીસ, દાદર, પેસેજ તથા લીફટ
ટેરેસ ફલોરમાં	:	મશીન રૂમ તથા દાદર કેબીન

<u>ચર્તુઃદિશા</u> :–

<u>ઉતરે</u>	:	૩૬.૦૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
<u>દક્ષિણે</u>	:	૭.૫૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
<u>પૂર્વે</u>	:	પ્લોટ નં.૪૧/૧ આવેલ છે.
<u>પશ્ચિમે</u>	:	પ્લોટ નં.૪૧/૨ આવેલ છે.

–: <u>પરિશિષ્ટ–૨ (વેચાણવાળી મિલકતનું વર્ણન)</u> :–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ " પેરેડાઈઝ સ્કવેર " ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહે <u>..........</u> ફલોરમાં આવેલ <u>દુકાન/ઓફીસ નં.........</u> જેનો કારપેટ એરીયા આશરે <u>......... ચો.મી.</u> તેમજ બિલ્ટ–અપ એરીયા <u>.......... ચો.મી.</u> છે તેમજ પ્લોટ નં.COM-૪૧/૧–એ ની ૪૧૮.૦૮ ચો.મી. જમીન માંહેના અવિભાજય અને અનંકિત જમીન, કોમન દાદર, લોબી, લીફટ, ટેરેસ, પાર્કીંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહીયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજય અને અનંકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હીસ્સા સાથે સહીયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકત ધારકોના તેવા હીસ્સા સાથે સહીયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ. સદરહુ મિલકતની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

<u>ચર્તુઃદિશા</u> :–

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

–: <u>એનેક્ષર–"૧"</u> :–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર.

–: <u>એનેક્ષર–"૨"</u> :–

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(યુનિટના વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

દુકાન/ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં...

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) અંદર ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર તથા વ્હાઈટ પુટ્ટી, બહાર ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે.

(૩) દરવાજા : શટર.

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીગ બારી.

(૫) ફલોરીગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૬) બાથરૂમ : ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૭) પ્લમ્બીગ : સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીગ સાથે (આઈએસઆઈ. માર્કાવાળી).

(૮) ઈલેક્ટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઈલેક્ટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ (આઈએસઆઈ માર્કાવાળી)

(૯) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત યુનિટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

આ સાટાખતનો કરાર રૂા.૩૦૦/– ની ધારાસરની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઈ કરી આપી સાથે ખુટતાં વધારાના સાદા કાગળો જોડીને તેના પર કરવામાં આવેલ છે.

આ વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે વિશેષ અમલને પાત્ર રહેશે જે બંને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ઉપર મુજબના " પરિશિષ્ટ–ર " માં આવેલ વર્ણન તથા ચર્તુ:દિશાવાળી મિલકતના આ વેચાણ કરારમાં આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી અને મુકત સંમતિથી, વાંચી–વંચાવી, બરાબર સમજી, વિચારી, શુધ્ધબુધ્ધિથી, સ્વસ્થચિતે, સાવધ અવસ્થામાં રહીને કોઈપણ જાતના દાબ કે દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ તેમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરેલ છે તે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણાં વંશ, વારસો તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જે બદલ આપણે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરેલ છે.

ભાવનગર.

તા. /૪/૨૦૨૩

અત્ર____________________મતુ અત્ર____________________શાખ

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર</u> :–

મે.બાપા સીતારામ બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો.....

(૧)____________________ (૧)____________________

(શક્તિસિંહ નાથુભા સરવૈયા)

(ર)____________________ (ર)____________________

(બકુલસિંહ નાથુભા સરવૈયા)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર</u> :–

×____________________

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨(એ) મુજબ

–:: પરિશિષ્ટ ::–

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર</u> :– <u>ફોટોગ્રાફ</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

એલ.ઋગ્વેદ બિલ્ડર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો...

(૧)____________________

(શક્તિસિંહ નાથુભા સરવૈયા)

(૨)____________________

(બકુલસિંહ નાથુભા સરવૈયા)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર</u> :–

×____________________