(૨૪)

-:: વેચાણ કરાર(કબ્જા રહિત) ::

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા.   /૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર ::-

શિવ કન્સ્ટ્રકશન-જુનાગઢ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો....

પેઢીના Pan Card No.

૧) શ્રી કરમણભાઇ હરીભાઇ ઘડુક, ઉ.વ.આ -૪૫, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- બાંધકામ, રહે. જોષીપરા-જુનાગઢ, ઠે. ગોપાલનગર.

૨) શ્રી તુલસીદાસ ડાયાભાઇ ચૌહાણ, ઉ.વ.આ - ૫૦, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- બાંધકામ,રહે.જુનાગઢ, ઠેગાયત્રી સ્કુલપાછળ,ઝાંઝરડા રોડ

૩) શ્રી મયુરભાઇ વલ્લભભાઇ કાપડીયા, ઉ.વ.આ - ૨૨, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- બાંધકામ,રહે.હનુમાનપરા, હવેલી સામે, જોષીપરા-જુનાગઢ

૪) શ્રી હંસાબેન કરમણભાઇ ઘડુક, ઉ.વ.આ -૫૦, ધર્મે- હિન્દુ, ધંધો- બાંધકામ, રહે. જોષીપરા-જુનાગઢ, ઠે. ગોપાલનગર.

લખી આપનાર નં. ૩ જાતે તથા લખી આપનાર નં. ૧,૨ તથા ૪ ના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે...

:::::: ફ્લેટ વેચનાર :::::::

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) જે શબ્દ પ્રયોગ(Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહી તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર ::-

શ્રી ...., ઉ.વ.આ - ...., ધર્મે- ......
ધંધો- બાંધકામ,રહે..

:::::: તે ફ્લેટ ખરીદનાર ::::::

...૨...

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.વી.કાપડીયા
પાર્ટનર

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર એલોટી તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ(Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉત્તરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહી તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર - વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સયુંકત રીતે *પક્ષકારો* તથા વ્યકિતગત રીતે *પક્ષકાર* તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના મુખ્ય શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં આવેલ જોષીપરા ગામના સર્વે નં. ૫૨/૩/પૈકી-૨ ની હેકટર ૧-૭૬-૦૪ ચો.મી.(એકર ૪-૧૪ ગુંઠા) બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરી વાળા ખોડલધામ ટાઉનશીપ તરીકે ઓળખાતા જમીનના <u>પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકી ની જમીન ચો.મી. ૨૯૪-૩૩ તથા પ્લોટ નં. ૧૭ ની જમીન ચો.મી. ૫૪૦-૮૩ તથા પ્લોટ નં. ૧૮ પૈકીની જમીન ચો.મી. ૪૨-૧૭ મળી કુલ જમીન ચો.મીટર ૮૭૭-૩૩ ના ચો.વાર ૧૦૪૯-૨૯ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી(સબ-પ્લોટ નં. ૧૬/ બી+૧૭+૧૮/એ</u> તરીકે ઓળખાતી) જમીન અમો વેચનાર <u>શિવ કન્સ્ટ્રકશન-જુનાગઢ</u> ભાગીદારી પેઢીએ અમારા જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૫૮૩ તા. ૧૬-૦૪-૨૦૧૯ થી (૧) શ્રી ધનસુખલાલ બાવનજીભાઈ વોરા, (૨) જયેશભાઈ ગોરધનભાઈ સાવલીયા તથા (૩) ચંદ્રીકાબેન જયેશભાઈ સાવલીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ અને તે રીતે સદરહું પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકી તથા ૧૭ તથા ૧૮ પૈકી(સબ-પ્લોટ નં. ૧૬/ બી+૧૭+૧૮/એ) ની જમીન અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની થયેલ. જે દસ્તાવેજની રૂઈએ ગામનમુના નં. ૨ માં અનુ. નં. ૬૧૮/ ૨૦૧૯ થી અમારા નામે નોંધ થયેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા, જુનાગઢમાંથી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ જે બિલ્ડીંગ પ્લાન વિકાસ અંગેની કમિશ્નર શ્રી મહાનગરપાલીકા જુનાગઢએ તેમની કચેરીના હુકમ નં. જે. એમ. સી./બી.પી./રહેણાંક/૧૮૭/૨૦૧૯ તા. ૧૪-૦૫-૨૦૧૯ થી બાંધકામ કરવા માટે વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ. સદરહું મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ૧ + ૫ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. અને તે રીતે સદરહું પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકી તથા ૧૭ તથા ૧૮ પૈકી(સબ-પ્લોટ નં. ૧૬/ બી+૧૭+૧૮/એ) ની જમીન ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારતમાં ફલેટસ ધરાવતી *ત્રિદેવ* નામની બહુમાળી ઈમારતના વેચાણ થયા સિવાયના તમામ ફલેટસ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા, ભોગવટાના આવેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે તે મિલકતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન ...૩...
મહેશ. ડી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૩) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટ નું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં જી + ૫ -પાંચ માળના બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે/ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને *ત્રિદેવ* નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૪) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના બાંધકામની પરવાનગી જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા, જુનાગઢ ના હુકમ નં. જે. એમ. સી./બી.પી./રહેણાંક/૧૮૭/ ૨૦૧૯ તા. ૧૪-૦૫-૨૦૧૯ થી બાંધકામ કરવા માટે વિકાસ માટેની પરવાનગી મેળવી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાઅનુપાલન સિવાય કોઇ અન અધિકૃત ફેરફાર નહિં કરેલ.

(૫) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથેના જોડાણ-(૧) માં રજુ છે.

(૬) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો () જે પ્રમોટરના આર્ટીટેકટ <u>શ્રી અશ્વિનભાઇ કણઝારીયા.</u> (કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. <u>શ્રી ધર્મેન્દ્રભાઇ દોમડીયા</u> 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, <u>તથાએલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>

(૭) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપરનું એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા(ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર(ગામનમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, <u>તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.</u>

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાંઆવેલલે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થીનક સતા/ જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે 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.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
...૪...
મયુર.બી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૯) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે , તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી/ /થયેલ હોય મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવશે/મેળવેલ છે.

(૧૦) એલોટીએ તેના તા. .... ના પત્રથી ***ત્રિદેવ*** તરીકે ઓળખાતા બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં આવેલ .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... બરાબર ચો.ફુટઆ.......... બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..........બરાબર ચો.ફુટ આ........... વાળો ફલેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્કત કરેલ છે.

(૧૧) એલોટીને ***ત્રિદેવ*** તરીકે ઓળખાતા બહુમાળી બિલ્ડીંગ ના.......... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... બરાબર ચો.ફુટઆ.......... બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ...........બરાબર ચો.ફુટ આ........... વાળો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાશી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૨) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના 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 એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ (તે સાથેના પાર્કીગ ના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ ગોંધણી 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.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.વી.કાપડીયા
પાર્ટનર

...૫...

Scanned by CamScanner

શરતો :-

(૧.૧) આ કરાર વિગતવાર દર્શાવિલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા-૬ માં દર્શાવિલ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ઠ-૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સહીત) બાંધકામના ખચાઓ, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં 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 એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ.........જેના ચો.ફુટઆ.................. ની કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા..................................પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટ ના હિસ્સા તરીકે

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આ............

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.............

મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. ઉ. રૂા. .... ના દરે કુલ 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 સતાધિકારી દ્રારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્રારા વસેલ 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 સતાધિકારી દ્રારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

શીવ કન્સ્ટ્ર.
મયુર.બી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

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

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ એટલે કુલ કિંમત રકમ રૂા.................. અંકે રૂપિયા......................પુરા નીચેની વિગતેની પદ્ધતીથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT ::-

ચુકવણી પધ્ધતી ::-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં *રેરા* ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેકશન દ્વારા કોઇપણ બેન્ક મારફતે(લાગુ પડે તે મુજબ) *શિવ કન્ટ્રકશન-જુનાગઢ* ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં જુનાગઢ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૧.૪)(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિ કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિં થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે......... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન 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 તથા આઇ.એસ.આઇ ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ- ૨

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (જુનાગઢ મ્યુની. કોર્પો.) દવારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેર ગણત્રી કરવામાં આવશે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.બી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્રારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશ નહિ.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્રારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોશીએશનની 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 તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં 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 સતાધિકારી દ્રારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહિ.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇટિનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેન્ક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુરભી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે કેવા પ્રકારના ખર્ચ દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેની સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય 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 કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશ. તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો/માંગણી/ અથવા સુચના આપી શકશે નહિ.

(૦૩) TIME IS FSSENCE સમય એ અગત્યનુંસત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ અલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તાની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે અલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરુ થઇ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે અલોટી 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 APARTMENT
<u>પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ</u>

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

શીવ કન્સ્ટ્રકશનો
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૦.૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION ::-**
કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :-

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

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય(શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ ફલેટ સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હદય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majcure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોર્ટની સુચના હકુમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટ કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારા કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ અધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩- મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના(નોટીસ) આપશે અને ૧૫-દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/ મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાજર્સની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીનભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્રારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩-સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્રારા કશુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ કરશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસ અપાશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે જો એલોટી પ્રમોટર દ્રારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિં 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 દ્રારા 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 દ્રારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદથયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મ:ળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પર કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રોમટર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહિં. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTEE ::-કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જ્યારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ એડવાન્સ આપેલ 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 (APATRMENT) -:: એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા ::-

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
પાર્ટનર

...૧૧...

Scanned by CamScanner

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસમાં ફ્લેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી-૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીન મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટના હીસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર 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. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂપીયા........ અંકે રૂપીયા....... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) <u>એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :-</u>

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમનએરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકારીને સોપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTES OF THE PROMOTER

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(અ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટિબલ ટાઇટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસર કબજો ધરાવે છે.

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance)નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફ્લેટ સબંધીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમતમાં પડતર નથી.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ અધિકારી સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાટમેન્ટ/ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે, અને તેણે કોઇ પણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઇ પણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશન સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઇ પણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ કળેલ નથી.

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

(એ) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.બી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મિલકતના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાનો ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા પોતાનો ખર્ચ તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ પણ કાયદા કે કોઇ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલ(Partitions) ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenaces)સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઇ) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.. કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ(Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્રારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણજાતનો ફેરફાર નહી. કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલી જગ્યામાં તેવા પ્રકરની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિ. અથવા ફેકશે નહી.

(જી) મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્રારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્રારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
પાર્ટનર

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

(૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT / FALT:-**
એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક, ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની 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 વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ ની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **(DEFECTILIABILITY)**
ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રોમટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જ્યારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો અલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
માહેર.બી.કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૧૧) **RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILI TIES 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 ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્રારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) અથવા એસોસીએટી દ્રારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) **RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS ::-**

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સૂચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરી સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૪) **GANERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT ::-**

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત ::-

(એ) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારી નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહિં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ) વધારા કરી શકશે નહિં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(બી) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહિં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્રારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્રારા અથવા એસોસીએશન દ્રારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્રારા સ્થાપિત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનો ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.વી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC.BY ALLOTEE
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત ::-

એલોટી દ્વારા પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયંધરી લીએ છે, આ મિલકત સબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ, તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTED SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE
પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા બોજો ઉપન્ન કરશે નહી ::-

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહિં અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STSTE
સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ- ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર અને એલોટીએ ગુજરાત ઓજરશીપ ફ્લેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું છે.

(૧૮) BINDING EFFECT
બંધનકારક અસર ::-

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટીને મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિસ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ-બજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નથી. ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કાંઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્રારા જાણ કર્યાથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની 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 બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇ પણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.બી.કાપડીયા
...પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૧૯) **ENTREAGREEMENT ::-**

સંપુર્ણ કરાર ::-

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મોખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ બીલ્ડીગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND ::-**

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીની આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૧) **PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES ::-**

આ કરારની જોગવાઇઓ તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડતા બાબત ::-

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ એ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાટમેન્ટ/ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY::-**

અલગતા બાબત ::-

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇ પણ લાગુ પડતા કાપદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઇઓ 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 જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) **METHOD OF CALCUTATION OF PROPORTIONATE SHARE WHWREVER REFERRED TO THE AGREEMENT ::-**

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી ::-

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનુ રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૨૪) FURTHER ASSURANCE ::-

વધારાની ખાત્રી ::-

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકતા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ 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 કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION ::-

સહી કરવાનું સ્થળ ::-

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્રારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દવારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્રારા તથા પ્રમોટર દવારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર જુનાગઢ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોધણી ::-

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.

(૨૭) NOTICES/સૂચનાઓ :-

આ કરાર દ્રારા વિચારેલ સૂચનાએ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેા સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : -

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : - શિવ કન્સ્ટ્રકશન-જુનાગઢ
હે. નિલમાધવ શેરી નં. ૪,
જોષીપરા-જુનાગઢ

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક-બીજાને 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.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુરભાઈ. ટીંબડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

(૨૮) **JOIN ALLOTTES/સંયુકત એલોટી :-**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટી તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **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 સ્ઢ**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી 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 એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) **GOVERNINGLAW/શાસન વ્યવસ્થા :-**

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

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત 1579.19 **ચો.મીટર** છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાઓના અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.(FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમ ની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથાવ એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને 2368.78 **ચો.મીટર** ના ફલોર ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ.2243.40 નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીનાઆધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
...૨૦...
મયુર.બી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

પરિશિષ્ટ-૧ મિલકતનું વર્ણન (પાર્કીંગ વિગેરે...સહીત)

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના મુખ્ય શહેર જુનાગઢ મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવેશ થયેલ મોજે જોષીપરા ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૨/૩/પી-૨ ની હેકટર ૧-૭૬-૦૪ ચો.મી. જેના સમચોરસમીટર ૧૭૬૦૪-૦૦ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **ખોડલધામ ટાઉનશીપ** નામે ઓળખાય છે. તેના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬ પૈકી તથા પ્લોટ નં. ૧૭ તથા પ્લોટ નં. ૧૮ પૈકી(સબ-પ્લોટ નં. ૧૬/બી+૧૭+૧૮/બી) ની મળી કુલ જમીન ચો.મીટર ૮૭૭-૩૩ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર બાંધકામ થઇ રહેલ કે જે ***ત્રિદેવ*** નામથી ઓળખાય છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:-	કર્વડ પાર્કીંગ, સીડી, લીફ્ટ-૧, તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફ્થ ફલોરમાં	:-	ફલેટ નં. ૧૦૧ થી ૧૦૬ સીડી, લીફટ-૧, તથા પેસેજનું બાંધકામ થયેલ છે.

ચતુઃ સીમા

પુર્વે	:-	લાગુ સર્વે નં. ૫૨/૪ પૈકીની ખેતીની જમીન.
પશ્ચિમે	:-	લાગુ ૯-૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો.
ઉત્તરે	:-	લાગુ પ્લોટ નં. ૧૫ પૈકી તથા ૧૬ પૈકી (સબ-પ્લોટ નં. ૧૫/બી +૧૬/એ)ની જમીન.
દક્ષિણે	:-	લાગુ પ્લોટ નં.૧૮ પૈકી (સબ-પ્લોટ નં. ૧૮/બી)ની જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨ (ફલેટનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ ***ત્રિદેવ*** નામથી ઓળખાતા બહુમાળી બિલ્ડીંગ માંહેથી .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર ....ના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... છે. જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

-:: અનેક્ષર-૧ ::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.બી.કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner

-:: અનેક્ષર-૨ ::-

સેનેટરી ફીટીંગ વિગેરે...ની યાદી
(ફલેટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ જશે જેમાં

:૧: આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.
:૨: બહાની દિવાલો ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર.
:૩: દરવાજા :- ફ્લ્સ ડોર
:૪: ફલોરીંગ :- વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ
:૫: પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવતાવાળા સુમો લેકસ પાઇપ ફીટીંગ સાથે.
:૬: ઈલેકટ્રીક :- સારી ગુણવતાવાળા બીનટેકસ ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
:૭: લીફ્ટ :- સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ

તદ ઉપરાંત ફલેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દશાસ્વેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરામાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ સખ્તોએ સહી કરરી આ કરા સોપી આપેલ છે.

આજ તારીખ માહે , સને ૨૦૧૯ ના રોજ શહેર જુનાગઢ મધ્યે....

લખી આપનાર/પ્રમોટરની સહી...
શિવ કન્ટ્રકશન-જુનાગઢ નામની
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો...
૧) શ્રી કરમણભાઇ હરીભાઇ ઘડુક
૨) શ્રી તુલસીભાઇ ડાયાભાઇ ચૌહાણ
૩) શ્રી મયુરભાઇ વલ્લભભાઇ કાપડીયા
૪) શ્રી હંસાબેન કરમણભાઇ ઘડુક
નં. ૩ ના જાતે તથા અન્યોના
કુલ મુખત્યાર દરજજે...

....

લખાવી લેનાર/એલોટીની સહી....

....

સાક્ષીઓની સહી........

(૧)............................

(૨)............................

શીવ કન્સ્ટ્રકશન
મયુર.વી. કાપડીયા
પાર્ટનર

Scanned by CamScanner