–:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::–

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તારીખ .... ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર ::–</u> (PAN NO - AATFG4494K)

ગીરનાર મેડીકેર નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો.....

(૧) શ્રી જયંતીલાલ ખીમજીભાઈ છત્રાળા ઉ.વ.૬૮ આ.
ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.

(૨) શ્રી મગનલાલ ખીમજીભાઈ છત્રાળા ઉ.વ.૬૬ આ.
ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.

(૩) શ્રી નિશાબેન ધાર્મીક છત્રાળા ઉ.વ.૨૪ આ.
ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.

(૪) શ્રી ભાનુબેન હીરજીભાઈ પાઘડાર ઉ.વ.૫૬ આ.
ધંધો–વેપાર રહે.જુનાગઢ.
બધાનું સરનામુ ૯/૦નાઈન સ્વેકર કોમ્પ્લેક્ષ પાસે,
ઝાંઝરડા ચોકડી, બાયપાસ રોડ, જુનાગઢ.
નં. જાતે તથા અન્યોના કુલમુખત્યાર દરજજે.....

(હવે પછી અહી 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 શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

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

શ્રી
ધર્મે– ઉ.વ.આ. .... ધંધો– ....
રહે. ....

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર "એલોટી" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહીત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકતા તથા એલોટીને સયુંકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) સદરહુ ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢના ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામે જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં ઝાંઝરડા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૨૧ પૈકી એકર ૪–૨૯ ગુંઠા તથા સર્વે નંબર–૨૦ પૈકી એકર ૦–૨૮ ગુંઠા મળી કુલ એકર ૫–૧૭ ગુંઠા જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ **"ગોલ્ડન સીટી–૧"** નામે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૨૮ ની જમીન ચો.વાર ૭૦૮.૭૫ ના ચો.મીટર ૫૯૨.૬૦ તથા પ્લોટ નંબર–૨૯ ની જમીન ચો.વાર ૧૯૫.૭૩ ના ચો.મીટર ૧૬૩.૬૫ મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૯૦૪.૪૮ ના ચો.મીટર ૭૫૬.૨૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન સાથે તેના માલીક જગદિશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર ચરાડવા પાસેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી જુનાગઢના દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૧૯૭ તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ થી ગીરનાર મેડીકેર નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :૧:જયંતીલાલ

ખીમજીભાઈ છત્રાળા :૨:શ્રી મગનલાલ ખીમજીભાઈ છત્રાળા :૩:શ્રી નિશાબેન ધાર્મીક છત્રાળા :૪:શ્રી ભાનુબેન હીરજીભાઈ પાઘડાર રહે.બધા જુનાગઢ વાળાએ વેચાણ લીધેલ.

(૨) જયારે ઝાંઝરડા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૨૧ પૈકી એકર ૪–૨૯ ગુંઠા તથા સર્વે નંબર–૨૦ પૈકી એકર ૦–૨૮ ગુંઠા મળી કુલ એકર ૫–૧૭ ગુંઠા જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ **"ગોલ્ડન સીટી–૧"** નામે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૩૦ ની જમીન ચો.વાર ૪૮૯.૬૧ ના ચો.મીટર ૪૦૯.૩૭ તથા પ્લોટ નંબર–૩૦/૧ ની જમીન ચો.વાર ૧૪૯.૫૦ ના ચો.મીટર ૧૨૫.૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૬૩૯.૧૧ ના ચો.મીટર ૫૩૪.૩૭ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન બાંધકામ કરવાના હકકો સાથે તેના માલીક :૧:શ્રી બિપીનચંદ્ર કિશોરભાઈ ઘુંટલા :૨:શ્રી સંજયભાઈ પ્રવિણચંદ્ર રાજપરા પાસેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરી જુનાગઢ ના દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૧૯૮ તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૧૯ થી ગીરનાર મેડીકેર નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :૧:જયંતીલાલ ખીમજીભાઈ છત્રાળા :૨:શ્રી મગનલાલ ખીમજીભાઈ છત્રાળા :૩:શ્રી નિશાબેન ધાર્મીક છત્રાળા :૪:શ્રી ભાનુબેન હીરજીભાઈ પાઘડાર રહે.બધા જુનાગઢ વાળાએ વેચાણ લીધેલ.

(૩) તેમજ સદરહુ પ્લોટ નંબર–૨૮ તથા ૨૯ તથા પ્લોટ નંબર–૩૦, ૩૦/૧ ની કુલ જમીન ચો.વાર ૧૫૪૩.૫૯ ના ચો.મીટર ૧૨૯૦.૬૨ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવા બાંધકામ પ્લાન તૈયાર કરાવી મહાનગરપાલીકા જુનાગઢને બાંધકામ મંજુરી મળવા અરજ કરતા તેમની કચેરીના બાંધકામ મંજુરી પત્ર નં.જે.એમ.સી./બી.પી./કોર્મશીયલ,મેડીકલ/૬૦૪/૨૦૧૮ તારીખ ૦૭/૦૧/૨૦૧૯ થી મંજુરી આપવામાં આવેલ. અને સાથે રજુ કરેલ બાંધકામ પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ. અને અન્વયે સદરહુ જમીનમાં **"ગીરનાર મેડીકેર"** નામે ઓળખાતા બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટ વાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલીક છે. તે મીલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(૫) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધીકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હીત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (૫)–પાંચ માળના બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"ગીરનાર મેડીકેર"** નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૬) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી જુનાગઢ મ્યુની. કોર્પો. પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. નંબર– જે.એમ.સી./બી.પી. /કોર્મશીયલ,મેડીકલ/૬૦૪/૨૦૧૮ તારીખ ૦૭/૦૧/૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૭) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી. નં. તારીખ
થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(૮) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો () જે પ્રમોટરના આર્કીટેક શ્રી પુલકીત મોરડીયા () તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી મિનેષ કમાણી ધ્વારા 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.

(૯) તદ્દુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થીતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધીકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.. ની અધીકૃત નકલો વિગેરે... એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૦) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટની અધીકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સતા/જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન બાંધકામ પ્લાનની અધીકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(૧૧) 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 કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૧૨) એલોટી તેના તારીખ .... ના પત્રથી બિલ્ડીંગમાં .... ફલોરમાં દુકાન નં. .... જેના કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર .... તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી દુકાનની અરજી કરેલ છે.

(૧૩) એલોટીને **"ગીરનાર મેડીકેર"** બિલ્ડીંગમાં, દુકાન નં. .... જેના કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર .... ના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... વાળી .... માળે આવેલ દુકાન તે સાથે કોમન પાર્કીગ ચો.મીટર .... સહીતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મીલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં દુકાનનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–૨ માં દુકાનનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

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

(૧૪) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર દુકાન(તે સાથેના પાર્કીગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરામાં 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.

શરતો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરામાં દર્શાવેલ દુકાન વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહીત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–ર માં દુકાનનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાનની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કીંમત (દુકાન સહીત) બાંધકામનો ખર્ચાઓ, દુકાન સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજકેટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવીધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવીધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

<u>પરંતુ એલોટી પોતાના દુકાનના 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.</u>

(૧.ર) કાર્પેટ એરીયા આધારીત દુકાનના કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર આ. .... ની કીંમત રૂપીયા .... અંકે રૂપીયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા 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 ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધીકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી રવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર 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 રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

<u>MODE OF PAYMENT :-</u>

<u>ચુકવણીની પધ્ધતી :–</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "ગીરનાર મેડીકેર" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમાં જુનાગઢ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધીત કરવેરાનો દુકાનની વેચાણ કીંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) 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. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવીધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–"૨"

(૧.૬) (માત્ર દુકાનને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફાર વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (જુનાગઢ મ્યુની. કોર્પો.) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કાર્પેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીશ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.૧.) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

(એ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવીધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (દુકાન/ઓફીસ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું 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 થઈ શકશે નહી.

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

(૧.૯) (૦૧) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધીકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબધી હોય) વિગરે... તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો 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 કબુલકરે છે કે, મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) સતાધીકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **ADJUSMENT APPROPRLATION 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 અધીકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) **TIME IS ESSENCE** સમયએ અગત્યનું સત્ય છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળયા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવીધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાજે 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 કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) <u>પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–</u>

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધીકારીએ મંજુર કરેલ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચીત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) <u>દુકાનના કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–</u>

(૫.૧) પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસનો કબજો તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ઓફીસ સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજકેટ માંથી પોતાની દુકાન/ઓફીસ રદ ન કરવી હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોપી આતે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મીલ્કત પ્રોજકેટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધીકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપશે.

<u>પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જોગ એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવ તે પહેલા કબ્જો 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 વિજળી ચાર્જ તથા નોંધણી માટેના જરૂરીય સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળી શકશે.</u>

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સીવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં દુકાન/ઓફીસની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો થણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વરા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હીસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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

(૫.૪) <u>કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધીકાર રહેશે.</u>

<u>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</u>

<u>એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીશ) દિવસમાં પરત કરશે.</u>

(૦૬) <u>એલોટીની (દુકાન/ઓફીસ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(૬.૧) દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમાં દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઈ કીસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીન મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના દુકાન/ઓફીસના 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 કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) <u>એલોટી ધ્વારા કબ્જો લેવા બાબત :–</u>

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સમાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધીકમારીને સોપી આપશે.

(૦૭) <u>પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારિરીક તથા કાદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

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

(ડી) જમીન પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા દુકાન/ઓફીસ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા દુકાન/ઓફીસ સબંધીત સક્ષમ અધીકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હમેંશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન દુકાન/ઓફીસ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હમેંશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજકેટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત દુકાન/ઓફીસ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ દુકાન/ઓફીસનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો, એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેન જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી 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 દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

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

(બી) એલોટી પોતાના દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મીલ્કતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હીસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાન/ઓફીસના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના દુકાન/ઓફીસની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થીતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાન/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. દુકાન/ઓફીસને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. દુકાન/ઓફીસ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાંઢ રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થીતીમાં રાખશે.

(ઈ) દુકાન/ઓફીસને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મીલ્કતનો ટેકો, છાપરા વિગેરે.... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મીલ્કતમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીય હીસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદઉપરાંત બહારના હીસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીય વિભાગનાં

દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર ધવારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા દુકાન/ઓફીસના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હીસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) <u>દુકાન/ઓફીસના દસ્તાવેજ બાબત :–</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરનેદુકાન/ઓફીસની કીંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા દુકાન/ઓફીસના પ્રમાણપત્રના અવિભાજય હીસ્સા સહીતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહીનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગીક 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 કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સધુી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધીકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હીસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાય વાહી કે સક્ષમ અધીકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) <u>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 ક્ષતીના કીસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ

મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>સમારકામ માટે દુકાન/ઓફીસમાં દાખલ થવાનો અધીકાર :–</u>

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સમાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીગ તથા પાર્કીગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સીવાય કે અનીવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે દુકાન/ઓફીસમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>બેઈઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–</u>

"ગીરનાર મેડીકેર" માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્ની શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે. પરવાનગી નહી મળે સીવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થીતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–</u>

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થીતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારન તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિધુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) <u>એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે... ના પાલન બાબત :–</u>

એલોટી ધ્વારા પ્રોજેકટ 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 બાહેંધીરી લીએ છે કે, આ મીલ્કત સબંધી સક્ષમ સતાધીકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધીગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધીનીયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે

આવુ દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કહેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હીતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) <u>સબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓર્નરશીપ કાનુન :–</u>

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.

(૧૮) <u>બંધનકારક અસર :–</u>

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટીને કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહીત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કાંઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોપણી કરવામાં નિષ્ફળ નીવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને બદ બાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સીવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) <u>સંપુર્ણ કરાર ::–</u>

આ કરાર તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ બિલ્ડીંગ બાબત માં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) **<u>RIGHT TO AMEND :-</u>**

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) <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 સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુમાટે એપાર્ટમેન્ટ સાથ જશે.

(૨૨) <u>અલગતા બાબત :–</u>

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

(૨૩) <u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–</u>

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે. ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) <u>વધારાની ખાત્રી :–</u>

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 કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) <u>સહી કરવાનું સ્થળ :–</u>

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

(૨૬) <u>નોંધણી :–</u>

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) <u>સુચનાઓ :–</u>

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

(૧) એલોટીનું સરનામુ :–

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :– **"ગીરનાર મેડીકેર"** નાઈન સ્કવેર કોમ્પ્લેક્ષ પાસે, ઝાંઝરડા ચોકડી, બાયપાસ રોડ, ઝાંઝરડા, જુનાગઢ.

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

(૨૮) <u>સયુંકત એલોટી :–</u>

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા 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.

(૨૯) <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.

(૩૦) <u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>

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 સમંતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધીકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) <u>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.

(૩૭) પ્રમોટર, આથી જાહેર કરેછે કે પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૨૩૨૩.૧૨ ચો.મીટર છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (**FSI-FLOOR SPACE INDEX**) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૩૪૮૪.૬૭ ચો.મીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૦૨૦.૫૯ 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.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

<u>"પરિશિષ્ટ–૧" (મિલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કીગ વિગેરે... સહિત)</u>

ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ લ્લાના તાલુકા જુનાગઢના ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામે જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં ઝાંઝરડા રેવન્યુ સર્વે નંબર–૨૧ પૈકી એકર ૪–૨૯ ગુંઠા તથા સર્વે નંબર–૨૦ પૈકી એકર ૦–૨૮ ગુંઠા મળી કુલ એકર ૫–૧૭ ગુંઠા જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ **"ગોલ્ડન સીટી–૧"** નામે ઓળખાતી જમીનના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર–૨૮ ની જમીન ચો.વાર ૭૦૮.૭૫ ના ચો.મીટર ૫૯૨.૬૦ તથા પ્લોટ નંબર–૨૯ ની જમીન ચો.વાર ૧૯૫.૭૩ ના ચો.મીટર ૧૬૩.૬૫ તથા પ્લોટ નંબર–૩૦ ની જમીન ચો.વાર ૪૮૯.૬૧ ના ચો.મીટર ૪૦૯.૩૭ તથા પ્લોટ નંબર–૩૦/૧ ની જમીન ચો.વાર ૧૪૯.૫૦ ના ચો.મીટર ૧૨૫.૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.વાર ૧૫૪૩.૫૯ ના ચો.મીટર ૧૨૯૦.૬૨ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર બાંધકામ થઈ રહેલ કે જે**"ગીરનાર મેડીકેર"** નામથી ઓળખાય છે.

બેઈઝમેન્ટ ફલોરમાં	:–	કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી, લીફટ–૨ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.
ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં	:–	દુકાન નં.૧ થી ૩૨ દુકાનો તથા ટોયલેટ બ્લોક તથા સીડી તથા લીફટ તથા કોમન પેસેજ વિગેરેનું બાંધકામ થયેલ છે.

ફર્સ્ટ થી ફોર્થ ફલોરમાં :– ઓફીસ નં.૧ થી ૩૪ તથા દરેક ઓફીસમાં ટોયલેટ બ્લોક તથા સીડી તથા કોમન પેસેજ તથા લીફટ વિગેરેનું બાંધકામ થયેલ છે.

<u>ચતુ:ર્સિમા</u>

પુર્વે :– જુનાગઢ–જેતલસર રેલ્વે લાઈન.
પશ્ચીમે :– જુનાગઢથી ખામધ્રોળ જતો રસ્તો.
ઉતરે :– લાગુ સર્વે નંબર–૧૩૨/૧ ની જમીન.
દક્ષિણે :– જમીનનો ખુણો અને ત્યાર બાદ રેલ્વે ફાટક.

<u>"પરિશિષ્ટ–ર" (દુકાન/ઓફીસનો ફલોર પ્લાન)</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ**"ગીરનાર મેડીકેર"** નામથી ઓળખાતી ઈમારત માંહેથી .... માળ ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નં. .... જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મીટર .... ના બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીટર .... છે. જેની ચતુ:ર્સિમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–
પશ્ચીમે :–
ઉતરે :–
દક્ષિણે :–

–:: એનેક્ષર – ૧ ::–
રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–:: એનેક્ષર – ૨ ::–
સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે...ની યાદી
(દુકાન/ઓફીસના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

દુકાન/ઓફીસ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ જશે જેમાં...

:૧: આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
:ર: બહારની દિવાલો સેન્ડેફેઈઝ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
:૩: દરવાજા :– રોલીંગ શટર.
:૪: ફલોરીંગ :– વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
:૫: પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
:૬: ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
:૭: લીફટ :– સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

તદ ઉપરાંત દુકાન/ઓફીસમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

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

આજ તારીખ માહે , સને ૨૦૨૦ ના રોજ શહેર જુનાગઢ મધ્યે....

લખી આપનાર/પ્રમોટરની સહી.....

ગીરનાર મેડીકેર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો...
(૧)શ્રી જયંતીલાલ ખીમજીભાઈ છત્રાળા
(૨)શ્રી મગનલાલ ખીમજીભાઈ છત્રાળા
(૩)શ્રી નિશાબેન ધાર્મીક છત્રાળા
(૪)શ્રી ભાનુબેન હીરજીભાઈ પાઘડાર
નં. જાતે તથા અન્યોના કુલમુખત્યાર દરજજે.....

____
(શ્રી)

લખાવી લેનાર/એલોટીની સહી.....

____
(શ્રી)

સાક્ષીઓની સહીઓ....
(૧)____________________

(૨)____________________