<u>સાટાખત કરાર (કબજા રહિત)</u>

આ સાટાખત કરાર આજરોજ તા. – –૨૦૨૧ ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર તે લખી આપનાર :

મે.વર્ટિકલ બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દરજ્જે (પાન કાર્ડ નં.AAQFV 7098 H)

(૧) **શ્રી અમિત છગનભાઈ કાસુન્દ્રા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૪૩, ધંધો વેપાર,

(૨) **શ્રીમતી ઉર્વિબેન અમિતભાઈ કાસુન્દ્રા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૪૩, ધંધો વેપાર/ગૃહકાર્ય,

(૩) **શ્રીમતી પ્રભાબેન છગનભાઈ કાસુન્દ્રા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૬૬, ધંધો વેપાર/ગૃહકાર્ય,

નં.૧ થી ૩ નું ઠે.૪૦૨–વર્ટિકલ વિન્ટેજ, આવકાર એવન્યુ, રાજશ્રૃંગાર પાર્ટી પ્લોટ પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

(૪) **શ્રી પોપટલાલ વલ્લભદાસ માકડીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૫૩, ધંધો વેપાર,

(૫) **શ્રી નટવરલાલ વલ્લભદાસ માકડીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૫૧, ધંધો વેપાર,

નં.૪/૫ નું ઠે.૫૦૧–હીલટોન એપાર્ટમેન્ટ, અમીન માર્ગ, રાજકોટ.

ભાગીદાર નં.૧ પેઢીના મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે,

<u>– તે મીલ્કત વેચનારાઓ –</u>

જેનો હવેથી પ્રમોટર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. (જે શબ્દ પ્રયોગ "Expression" માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

તથા

<u>બીજા પક્ષકાર તે લખાવી લેનાર</u> :–

(૧)

– તે મીલ્કત ખરીદનાર –

જેને હવેથી એલોટી (Allotee) તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(તે શબ્દ પ્રયોગ "Expression" માં તે સંદર્ભમાં અથવા અર્થથી વિરોધી ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ક. સદરહુ મીલ્કત/પ્લોટ નં.૧૦ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૫૦૧–૬૬ શ્રીમતી ઉર્વિબેન અમિતભાઈ કાસુન્દ્રા તથા શ્રીમતી પ્રભાબેન છગનભાઈ કાસુન્દ્રાએ સંયુકત રીતે સંયુકત નામથી રાજકોટની સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાંથી રજી.અનુ. નં.૪૭૬૮, તા.૨૯–૬–૨૦૦૪ (૧ નંબરની બુકના નં.૩૨૯૭, તારીખ ૧૫–૩–૨૦૦૭) ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી ગુજ.સ્વ.જશવંતીબેન

જેન્તીલાલ કુંડલીયાના વારસદાર શ્રી જેન્તીલાલ ગોવિંદજીભાઈ કુંડલીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનો નં.૮અ માં ખાતા નં.૧૩૫ થી તથા હકકપત્રક ગામ નમુનો નં.૬ માં અનુ.નં.૮૧૭૧ થી શ્રીમતી ઉર્વિબેન અમિતભાઈ કાસુન્દ્રા તથા શ્રીમતી પ્રભાબેન છગનભાઈ કાસુન્દ્રાના નામથી નોંધ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નં.૧૦ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૧-૬૬ શ્રીમતી ઉર્વિબેન અમિતભાઈ કાસુન્દ્રા તથા શ્રીમતી પ્રભાબેન છગનભાઈ કાસુન્દ્રા, **મે.વર્ટિકલ બીલ્ડકોન**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીમાં રજી.અનુ.નં.૫૮૩, તા.૨૮-૧-૨૦૧૯ ના રોજના ભાગીદારી દસ્તાવેજથી પેઢીમાં મુડી તરીકે લાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનો નં.૨ માં ભાગીદારી પેઢીના નામે નોંધ થયેલ છે. જે ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં ભાગીદારો તરીકે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબના લખી આપનારાઓ ક્રમ નં.૧ થી ૫ ના નો સમાવેશ થાય છે. આમ સદરહુ પ્લોટ નં.૧૦ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી.આ.૫૦૧-૬૬ વાળી મીલ્કત **મે.વર્ટિકલ બીલ્ડકોન**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

તથા

રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫ (ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૬(રૈયા), એફ.પી.નં.૩૧/૨/૧, ઓ.પી.નં.૩૧) ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૧ ની જમીન પૈકી ઉત્તર તરફની પશ્ચિમ તરફના એક રસ્તાવાળી (વિભાગ નં.૧) ની જમીન ચો.મી.આ.૧૭૨-૮૦ તથા પ્લોટ નં.૧૧ ની જમીન પૈકી દક્ષીણ તરફની પશ્ચિમ તરફના એક રસ્તાવાળી (વિભાગ નં.૨) જમીન ચો.મી.આ.૧૬૭-૨૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૪૦-૦૨ માંથી ૩-૨૯ ચો.મી.નું દબાણ બાદ કરતાં નેટ કુલ જમીન ચો.મી.આ.૩૩૬-૭૩ ના સબ-પ્લોટ નં.૧૧/પૈકી+૧૧/પૈકી/૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૭૦-૫૬, સબ-પ્લોટ નં.૧૧/પૈકી+૧૧/પૈકી/૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૬-૦૩, સબ-પ્લોટ નં.૧૧/પૈકી+૧૧/પૈકી/૩ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૬-૦૩, સબ-પ્લોટ

-૪-

નં.૧૧/પૈકી+૧૧/પૈકી/૪ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૬–૦૩, સબ–પ્લોટ નં.૧૧/પૈકી+૧૧/પૈકી/પ ની જમીન ચો.મી.આ.૬૮–૦૮ મળી કુલ ચો.મી.આ. ૩૩૬–૭૩ ની ખુલ્લી જમીન **મે.વર્ટિકલ બીલ્ડકોન**ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાંથી રજી.અનુ.નં.૬૪૦૦, તા.૧–૯–૨૦૧૮ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી વ્રજ વલ્લભ ડેવલપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનો નં.૨ માં અનુ.નં.૨૨૩ થી ભાગીદારી પેઢીના નામે નોંધ થયેલ છે.

આમ, ઉપરોકત હકીકતવાળી પ્લોટ નં.૧૦ ની ખુલ્લી જમીન ચો.મી. આ.૫૦૧–૬૬ તથા પ્લોટ નં.૧૧ ના પાંચ સબ–પ્લોટસ માંહેની જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૬–૭૩ નું એકત્રીકરણ કરી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૩૮–૩૯ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ બનાવવાનું નકકી કરતાં રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો.માંથી એપ્રૂવ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૨૬, તા.૯–૮–૨૦૧૯ થી મેળવી પ્લાન અનુસાર વિંગ–એ તથા વિંગ–બી બીલ્ડીંગનું બાંધકામ ચાલુ છે. જેનું બાંધકામ પુર્ણ થતાં અમારે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો.માંથી કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે. જે બીલ્ડીંગને અમોએ **''વર્ટિકલ વિલા''** નામ આપેલ છે. જે **''વર્ટિકલ વિલા''** બીલ્ડીંગના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છે. જેનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ–''૧'' માં આપેલ છે.

ખ. પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હક હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પૂરી કરવામાં આવી છે. તેમાં પાંચ(પ) માળના બે(૨)–બહુમાળી મકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **''વર્ટિકલ વિલા''** નામે ઓળખવામાં આવશે.

ગ. પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટે ના આખરી લે આઉટ/ વિકાસ/ બાંધકામની પરવાનગી એપ્રૂવ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૨૬, તા.૯–૮–૨૦૧૯ થી મેળવી અમોએ પ્લાન અનુસારનું બીલ્ડીંગનું બાંધકામ

ચાલુ છે. જેનું બાંધકામ પુર્ણ થતાં અમારે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો.માંથી કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવાનું રહેશે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબૂલ કરે છે કે મંજૂર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનૂન 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 રજિ. નં......................................., તા...................થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ ''૧'' માં રજૂ છે.

ચ. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના કન્સ્લટીંગ એન્જીનિયર શ્રી અશ્વીનભાઈ લોઢીયા 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 સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

છ. તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (Title) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સરવે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો વિ. એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા તે બાબતે એલોટીને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

જ. પ્રમોટર ધ્વારા સૂચવવામાં આવેલ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન

રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો. ધ્વારા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. ખરીદનારા તથા એલોટી ધ્વારા ફલેટનો પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (Plan & Specification) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ ''૨'' માં રાખેલ છે.

ઝ. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવામાં આવેલ છે.

ટ . એલોટીએ તેના તા..................ના પત્રથી **''વર્ટિકલ વિલા''** બીલ્ડીંગ માંહેના વિંગ–.........ના ....ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં...........બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. (ચો. ફુટ આ..............) / કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી.આ............(ચો. ફુટ આ...........) (વોશ એરીયા ચો.મી.આ..........) (કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ..............) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. ....) (ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ.............)વાળા ફલેટ માટે અરજી કરી છે.

ઠ. એલોટીને **''વર્ટિકલ વિલા''** બીલ્ડીંગ માંહેના વિંગ–...........ના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં.......... બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. (ચો. ફુટ આ..............) / કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી.આ............(ચો. ફુટ આ...........) (વોશ એરીયા ચો.મી.આ..........) (કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ..............) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ...........) (ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ..............) વાળા ફલેટના ક્ષેત્રફળવાળા ફલેટને લાગુ પડતા કાયદા મુજબ રેરા કાયદાની કલમ ૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકત, જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ –''૧'' માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ ''૨'' માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ફલેટનો ફલોર પ્લાન જોડાણ ''૩'' માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાફટ વિ. નો સમાવેશ નહિ થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી, અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહિ થાય.

ઢ. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજૂઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને અધીન 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 સમજૂતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે સહિયારૂ પાર્કીંગના 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 રજૂઆત, શરતો, ખાત્રી તથા વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબૂલ થાય છે.

–: શરતો :–

૧.૧ આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને અધીન ઉપરોકત ફકરા – '' ઠ'' માં દર્શાવેલ **''વર્ટિકલ વિલા''** બીલ્ડીંગમા ફલેટ વેચાણ

કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત **''વર્ટિકલ વિલા''** બીલ્ડીંગનું પરિશિષ્ટ ''૧'' માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા જોડાણ ''૩'' માં ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ ''૨'' માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતા ઓનુ વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણત્રીમાં, જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, બીલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ (Basic electric wiring), વિ. તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિ શામક સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ફ્લેટમાં 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/બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. (ચો. ફુટ આ..............) / કારપેટ એરીયા આશરે ચો.મી.આ............(ચો. ફુટ આ...........) (વોશ એરીયા ચો.મી.આ..........) (કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ..............) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ...........) (ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. ....) ની કિંમત રૂા........................અંકે રૂપિયા .... છે.

૧.૩ સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબૂલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી

આપે છે કે અને કબૂલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે (૧૦ % કરતા વધારે નહીં) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ તા..................... ના રોજ આપેલ છે અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતીથી ચુકવે.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે ''રેરા'' ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અરસ પરસની સમજુતી મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"M/s.Vertical Buildcon"** ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષીક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદારી રહેશે.

(૧/૪)–૧ એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે (૧૦% કરતા વધારે નહીં) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એલોટી સંમત થાય છે કે બાકી અવેજની રકમ રૂા................નીચેની વિગતે ચુકવશે.

રૂા.

રૂા.

(૧/૪)–૨ રૂા.......(કુલ અવેજની રકમના ૩૦ % કરતા વધારે નહીં) આ કરાર કર્યા બાદ

(૧/૪)–૩ રૂા.......(કુલ અવેજની રકમના ૪૫ % કરતા વધારે નહીં) પ્લીન્થ લેવલનું આ બીલ્ડીંગનું અગર તો વિંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી

(૧/૪)–૪ રૂા......(કુલ અવેજની રકમના ૭૦ % કરતા વધારે નહીં) પોડીયમ સહીતના સ્લેબનું આ બીલ્ડીંગનું અગર તો વિંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી

(૧/૪)–૫ રૂા......(કુલ અવેજની રકમના ૭૫ % કરતા વધારે નહીં) દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી તથા દરવાજાઓનું કામ પુર્ણ થયેથી)

(૧/૪)–૬ રૂા......(કુલ અવેજની રકમના ૮૦ % કરતા વધારે નહીં) સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેર કેઈસ, લીફટ વેલ, લોબી વિગેરેનું આ બીલ્ડીંગના ફલોર લેવલ સુધીનું પુર્ણ થયેથી

(૧/૪)–૭ રૂા.......(કુલ અવેજની રકમના ૮૫ % કરતા વધારે નહીં) બહારનું પ્લમ્બીંગ થગા પ્લાસ્ટાર, એલીવેશન, ટેરેસ વીથ વોટર પ્રુફીંગ વિગેરેનું બીલ્ડીંગ અગર તો વિંગનું પુર્ણ થયેથી

(૧/૪)–૮ રૂા......(કુલ અવેજની રકમના ૯૫ % કરતા વધારે નહીં) લીફટ, વોટર પંપ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, યાંત્રીક જરૂરીયાતો, એન્ટ્રન્સ, લોબી, પ્લીન્થ, પ્રોટેકશન વિગેરે તથા અન્ય જરૂરીયાતો આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બીલ્ડીંગ અથવા વિંગની પુર્ણ થયેથી

(૧/૪)–૯ બાકી ચુકવવાપાત્ર રૂા......મીલ્કતનો કબજો એલોટીને સોંપતી વખતે અને અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ કે કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી.

(૧/૪)–૧૦ 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 સંબંધીત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધીત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૪–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબના, તથા અન્ય કરવેરા વિ. જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫ પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (Fixtures) ફીટીંગ એમેનીટી વિ. આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને અધીન 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 આઈ.એસ.આઈ. ના માર્કા પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ ''૨''.

૧.૬ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ/બીલ્ટઅપ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર

–૧૨–

ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ ૧.૪ માં કબૂલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭ પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબૂલ કરવામાં આવે છે કે

(I) એલોટીને ફ્લેટની માલીકી સંપૂર્ણ (Exclusive) રહેશે.

(II) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ સહિત એપાર્ટમેન્ટને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબૂલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

૧.૮ પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીનાં 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/ડિકલેરેશન 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 એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજૂ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો. ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાય–લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિં.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈનટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિ. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબૂલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબૂલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે 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.

૨. ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENTS:-

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર (Head) હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માગણી/ અથવા સૂચના આપી શકશે નહિ.

૩. TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટરએ સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરી અને કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાનું

રહેશે. અને એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર (Due) રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ ૧.૪(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટી 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 વિ. ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪. CONSTRUCTION OF THE PROJECT/ APARTMENT પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ. :–

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ર૦૭૫–૪૫ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ર૦૭૫–૪૫ ચો.મી. ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ર૦૭૫–૪૫ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે. અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૫. PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION. ફલેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ. :–

૫:૧ SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT/PLOT:-

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતાં સમયે સોંપી આપશે. તથા તેનું ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટને સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા તા.૩૧–૧–૨૦૨૩ પહેલા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં પણ નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે 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, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (Force Majeure) ના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સૂચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવે ત્યારબાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (Notice) આપશે અને ૧૫

–૧૬–

(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / 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 મેઈનટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ 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 ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસૂર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફ્લેટની 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 પંદર દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા

માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાય હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબૂલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફત (Force Majeure) ના 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 સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબૂલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ CANCELLATION BY ALLOTTE. **કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :–**

પરંતુ એલોટી કબૂલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભૂલ 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 પ્રોમોટર આ રદીકરણની તારીખથી પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

૬. FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT). **એલોટીની ફલેટનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :–**

૬:૧ ફલેટ 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 ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈનટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી 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 તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬:૨ Possession by the Allotte. એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત. :–

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (Comman areas) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી. :–

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(ii) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(iii) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(iv) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(v) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(vi) 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 કરાર થી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(vii) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો 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 ફલેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

(x) એલોટીના હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટી ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

(xii) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

૮. એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે

(i) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વાપરવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(ii) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહિ. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ફલેટના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(iii) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

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

ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિં. ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

૮–૯ એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ તથા ફલેટનો ટેકો, છાપરા વિ. કોઈ રીતે નુકશાની પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લ્યે છે કે તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહિ કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.

(vi) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિ અથવા ફેંકશે નહિં.

(vii) ફલેટને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, ધ્વારા માગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(ix) **"વર્ટિકલ વિલા"** ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગની તથા ટોપ ફલોરની અગાસી યુનિટ ધારકોની સહીયારી સુવિધાની એટલે કે હાઉસીંગ સર્વિસ કો.ઓ.સોસાયટીની રહેશે. ભવિષ્યમાં જો એફ.એસ.આઈ. ના નિયમો માં ફેરફાર થાય તો યુનિટ ધારકોની મંજુરી મેળવી પ્રમોટર નિયમાનુસાર મળેલ એફ.એસ.આઈ. મુજબ બાંધકામ કરી શકશે.

૯. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT
ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફલેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગિક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિ. ની રકમ, લેખિત 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 ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિ. ની 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 તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે. ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦. DEFFECT LIABILITY ક્ષતિની જવાબદારી.

એવું કબૂલ કરવામાં આવે છે. કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડિત (Aggrieved) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

૧૧. RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને અધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક.

એલોટી આથી કબૂલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજૂતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા

નિમણૂંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણૂંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા નકકી થયા મુજબ તથા બીલ મુકવામાં આવે તે સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને અધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને અધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારિત રહેશે.

૧૨. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS
સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

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

૧૩. USAGE - Use of Service Area. સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ :–

"વર્ટિકલ વિલા" બીલ્ડીંગમાં આવેલ તથા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટ રૂમ, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિ. તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા

તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪. GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT **એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત. :-**

(i) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંધન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા ફલેટમાં વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહિ/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

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

૧૫. COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE **એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :-**

-૨૬-

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જાણકારી સાથે એલોટી આ ફલેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લ્યે છે કે આ ફલેટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા જે કોઈ જરૂરીઆતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ. :–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આ ફલેટ ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તેવા એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

૧૭. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) સંબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન. :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ 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. BINDING EFFECT બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિ તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધિત સબ–રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટર ને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા માટે સૂચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાથી ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સાથે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯. ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ ફલેટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦. RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકકઃ–

બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

૨૧. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબૂલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તથા તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ ની સાથે જશે.

૨૨. SEVERABILITY અલગતા બાબત :–

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 અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT. કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

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

૨૪. FURTHER ASSURANCE. વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબૂલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચીત 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 સંપૂર્ણતા 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 ધ્વારા અરસ પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

–૩૦–

૨૬. નોંધણી :-

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને પ્રમોટર તે ફલેટમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલત આપશે.

૨૭. NOTICES સૂચનાઓ :-

આ કરાર ધ્વારા 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 નામ સરનામુ :૧.

(૨) પ્રમોટરનું નામ સરનામુ :

મે.વર્ટિકલ બીલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દરજજે (પાન કાર્ડ નં.AAQFV 7098 H)

(૧) **શ્રી અમિત છગનભાઈ કાસુન્દ્રા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૪૩, ધંધો વેપાર,

(૨) **શ્રીમતી ઉર્વિબેન અમિતભાઈ કાસુન્દ્રા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૪૩, ધંધો વેપાર/ગૃહકાર્ય,

(૩) **શ્રીમતી પ્રભાબેન છગનભાઈ કાસુન્દ્રા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૬૬, ધંધો વેપાર/ગૃહકાર્ય,

નં.૧ થી ૩ નું ઠે.૪૦૨-વર્ટિકલ વિન્ટેજ, આવકાર એવન્યુ, રાજશ્રૃંગાર પાર્ટી પ્લોટ પાછળ, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.

(૪) **શ્રી પોપટલાલ વલ્લભદાસ માકડીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૫૩, ધંધો વેપાર,

(૫) **શ્રી નટવરલાલ વલ્લભદાસ માકડીયા,** ધર્મે હિન્દુ, ઉ.વ.૫૧, ધંધો વેપાર,

નં.૪/૫ નું ઠે.૫૦૧—હીલટોન એપાર્ટમેન્ટ, અમીન માર્ગ, રાજકોટ.

ભાગીદાર નં.૧ પેઢીના મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે,

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

૨૮. JOINT ALLOTTEES (સંયુકત એલોટી) :—

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. સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :—

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

૩૦. DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :—

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી

—૩૨—

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 ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧. GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં 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 શખ્સો એ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એલોટી ફોટો ગ્રાફ ઉપર (સહી કરવી)

––––––––––––––––

સાક્ષીની સહી

૧.

––––––––––––––––

(શ્રી ....)

૨.

––––––––––––––––

(શ્રી.....................................)

પ્રમોટર ફોટો ગ્રાફ (ઉપર સહી કરવી)

––––––––––––––––––

શ્રી...................................

(અધિકૃત સહી કર્તા)

સાક્ષીઓ

––––––––––––––––

૧. સહી–––––––––––––––––

નામ : શ્રી...................................

સરનામું : ....

....

....

૨. સહી––––––––––––––––––

નામ : શ્રી.......................................

સરનામું : ....

....

....

પરિશિષ્ટ ''૧''

રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૫ ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૦ અને ૧૧/પૈકી (યુનિટ–૧) + પ્લોટ નં.૧૧/પૈકી (યુનિટ–૨) ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૩૮–૩૯ ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુસરના લો–રાઈઝ બીલ્ડીંગ **''વર્ટિકલ વિલા'' ''વિંગ–એ''** તથા **''વિંગ–બી''** તરીકે ઓળખાતો પ્રોજેકટ તેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ઉપરોકત **''વર્ટિકલ વિલા''** પ્રોજેકટ માટે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો. માંથી એપ્રૂવ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૨૬, તા.૯–૮–૨૦૧૯ થી મેળવી અમોએ પ્લાન અનુસારનું બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું બાંધકામ પુર્ણ થતાં મે રાજકોટ મ્યુ.કોર્પો.માંથી કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવાનું રહેશે. જેના બાંધકામની વિગત નીચે મુજબ છે.

''વર્ટિકલ વિલા'' ''વિંગ–એ'' તથા **''વિંગ–બી''** ના નામથી ઓળખાતા બીલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીંગ, સીડી, લીફટ, પેસેજ તેમજ ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોર સુધી દરેક માળ ઉપર ૪–ફલેટ એ રીતે વિંગ–એ માં ૨૦–ફલેટ તથા વિંગ–બી માં ૨૦–ફલેટ એમ બંને વિંગમાં મળી કુલ–૪૦(ચાલીસ) ફલેટસ આવેલ છે. તે સમગ્ર બીલ્ડીંગની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– લાગુ સર્વે નં.૩૧૮ પૈકીની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી.૧૮–૨૯ છે.

દક્ષીણે :– પ્લોટ નં.૯ ની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી. ૧૮–૨૯ છે.

પૂર્વે :– પ્લોટ નં.૧૧ પૈકી તથા ૧૨ ની અન્યની માલીકીની મીલ્કત આવેલ છે. તે તરફ માપ મી.૪૫–૯૭ છે.

પશ્ચિમે :– ૭–૫૦ મી.નો સરીયામ રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મી.૪૫–૭૨ છે.

પરિશિષ્ટ ''૨''

સદરહુ **''વર્ટિકલ વિલા''** ના નામે ઓળખાતા બીલ્ડીંગના વિંગ–....... માંહેથી .... ફલોરમાં ફલેટ નં..............આવેલ છે. જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............. (કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..........) (વોશ એરીયા ચો.મી.આ...........) (કોમન એરીયા ચો.મી.આ...........) (પાર્કિંગ એરીયા ચો.મી.આ...........) (કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા ચો.મી.આ..............) (બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ...........) (ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ..............) છે. જે ફલેટની સગવડતામાં.. તેમજ તે માંહેના ઈલેકટ્રીક લાઈટ કનેકશનની સુવિધા આવેલ છે. જે ફલેટની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–

દક્ષીણે :–

પૂર્વે :–

પશ્ચિમે :–

એનેક્ષર ''૧''

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર ''૨''

ફલેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો

તથા સગવડતાની વિગત

(Specification & amenities)

ફલેટનો તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

(૧) ફલોર માટે સીરેમીક ટાઈલ્સ

(૨) બાથરૂમ માટે ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ

(૩) સેનેટરી વેરના ફીટીંગ

(૪) તથા લીફ્ટ તેમજ તમામ પ્રકારના કોમેસ્ટીક વાયરીંગનો સમાવેશ થાય છે

(૫) ટોપ ફ્લોર પર આવેલ ટેરેસ.

(૬) કોમન પાર્કીંગ.

તદુપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

એનેક્ષર ''૩''

બિલ્ડીંગનો ફ્લોર પ્લાન

એ રીતે સમજી વિચારીને આ ફ્લેટ વેચાણ કરાર અમે અમારી રાજીખુશીથી કરી આપેલ છે જે બન્ને પક્ષે કબુલ મંજુર છે.

મુ. રાજકોટ

તારીખ : –૧–૨૦૨૧

અત્ર...મતુ અત્ર.................................શાખ

―――――――――――――――――――― ૧――――――――――――――――

શ્રી....................................

અધિકૃત વહીવટકર્તા ૨――――――――――――――――