—:: વેંચાણ કરાર ::—

(કબજા રહિત)

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના રે.સ.નં. ૩૯૧ પૈકી ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન કે જે **"ગીતાનગર"** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૦૨ પૈકી**ની ઉતરના તથા પશ્ચિમના રસ્તાવાળી કાટખુણાની જમીન **આ.ચો.મી.૨૪૦—૫૩૮** જેના આ.ચો.વા.૨૮૭—૬૮૧ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો—રાઈઝ ઈમારત જે **"RUDRAY ELEGANCE"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો—રાઈઝ ઈમારત માંહેના **પહેલા માળે** આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૮—૫૬** નો કબજા રહીત વેંચાણ કરાર.

વોશ એરીયા, બાલ્કની એરીયા,ઓપન ટેરેશ એરીયા તથા ઓપન/કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા લાગુ પડતો નથી.

બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૪૪—૪૧

ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪, અંતિમખંડ નં. ૧૩૭૫ પૈકી,
સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭/૩, શીટ નં. ૪૬૪, સીટી સર્વે નં. ૬૦૩૪

વેંચાણ કિંમત રૂા. ..../— અંકે રૂપિયા ....પુરા

RERA REGISTRATION NO. ______________________________

લખાવી લેનાર :—

શ્રી
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૬, ધંધો. વેપાર,
રહે. રાજકોટ.

——————————————————તે ફલેટ ખરીદનાર.

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>

રૂદ્રાય બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી **[PAN NO. AAYFR 5969 B]**

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) શ્રી કેતનભાઈ બાબુલાલ ત્રેટીયા.
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.૪૬, ધંધો. વેપાર,

(૨) શ્રી હિનાબેન વિનોદરાય લોઢીયા.
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.૫૧, ધંધો. ગૃહકાર્ય,

(૩) શ્રી ભાવનાબેન અરવિંદભાઈ ત્રેટિયા.
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.૪૮, ધંધો. ગૃહકાર્ય,

(૪) શ્રી પરસોતમભાઈ તુલસીભાઈ રાઠોડ.
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.૫૮, ધંધો. વેપાર,

(૫) શ્રી પ્રીતિબેન સંજયકુમાર રાઠોડ.
ધર્મે. હિન્દુ, ઉ.વ.૪૮, ધંધો. ગૃહકાર્ય,

ઠે. બ્લોક નં. ૧૧૭/એ, ગોપાલ નગર, શેરી નં. ૮,
જીવરાજ હોસ્પીટલ પાછળ, ગાયત્રીનગર રોડ, રાજકોટ.

––––––––––––––––––તેઓ ફલેટ વેચનાર

(તમો ખરીદનાર તથા અમો વેચનાર બન્ને પક્ષકારોના વંશ–વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, મુખત્યારો, તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી હિત વિગેરેનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવે છે)

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહીત વેંચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના રે.સ.નં. ૩૯૧ પૈકી ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન કે જે **"ગીતાનગર"** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૦૨ પૈકી**ની ઉતરના તથા પશ્ચિમના રસ્તાવાળી કાટખુણાની જમીન **આ.ચો.મી.૨૪૦–૫૩૮** જેના આ.ચો.વા.૨૮૭–૬૮૧ સહીત ઉપર આવેલ ઉભા ઈમલા વાળા **મકાન** અમોએ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૨૬૨૪, તા.૨૩–૦૬–૨૦૨૦ ના રોજ શ્રીમતી ભાવનાબેન નયનકુમાર શુકલ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે, ત્યારથી સદરહું મકાન અમો ભાગીદારી પેઢીના કબ્જા ભોગવટા અને માલીકીનું આવેલ. ત્યારબાદ રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો.માં ડીસમેન્ટલ ચાર્જ ભરી અને મકાનનો ઉભો ઈમલો દૂર કરીને ખુલ્લી જમીન કરેલ અને ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે અમોએ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી લો–રાઈઝ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૨૩, તા.૧૫–૧૦–૨૦૨૦ થી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને તે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે અને બાંધકામ પુર્ણ થયા અંગેનું રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનમાંથી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક નં. ...., તા. .... થી મેળવેલ છે. સદરહું લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગને "RUDRAY ELEGANCE" નામ આપેલ છે. ત્યારથી સદર મિલ્કતના અમોને તમામ પ્રકારના વહીવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના તમામ હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયેલ છે. અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ તમોની તરફેણમાં આ કબજા રહીત વેંચાણ કરાર આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

...૫...

(૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર "RUDRAY ELEGANCE" ના નામથી મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે. સદર પ્રોજેકટમાં લો–રાઈઝ ઈમારત જે "RUDRAY ELEGANCE" તરીકે ઓળખાય છે.

(૩) પ્રમોટરએ સદર પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં. .... થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે ANNEXURE-A થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક **શ્રી જય પી. રાઠોડ** તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર **શ્રી બીપીન અઢીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદઉપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (TITLE) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિ.) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિ. ની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરએ ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સૂચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો/કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

...૬...

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ "RUDRAY ELEGANCE" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના **પહેલા માળે** આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૮–૫૬** ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને "RUDRAY ELEGANCE" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના **પહેલા માળે** આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૮–૫૬** તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહીતનો, લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે **શેડયુલ–"એ"** માં આપેલ છે. **શેડયુલ–"બી"** માં તમોને વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે ANNEXURE-B થી જોડવામાં આવેલ છે.

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

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલ્કત (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહિત) વેંચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નંબર–"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેંચાણ કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

–:: શરતો ::–

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ, સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ કરારના **શેડયુલ–''એ''** માં દર્શાવેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહું મિલ્કતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, સતા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા નંબર–''૯'' માં દર્શાવેલ મિલ્કત વેંચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબૂલ થાય છે. જેનું પ્રોજેકટની જમીન સહીત ઈમારતનું **શેડયુલ–''એ''** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા **શેડયુલ–''બી''** માં તમોને વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. **શેડયુલ–''સી''** માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. મિલ્કતની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં, જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચનો, પ્રોજેકટના સહીયારા ક્ષેત્રો તથા સહીયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (BASIC COMMON FACILITIES & AMENITIES) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧/૨) **કારપેટ એરીયા આધારિત ફલેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.૩૮–૫૬ (બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૪૪–૪૧) તમોને તેની કુલ વેંચાણ કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેંચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.**

(૧/૩) ઉપરોકત કુલ વેંચાણ કિંમત ક્રમશ : વધારા મુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે તેવા ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામાં, હુકમ, નિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧/૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ અવેજની વિગતો નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	**રકમ – રૂપિયા**	**વિગત**
(૧)	......../–	(કુલ અવેજની રકમના ૧૦% કરતા વધારે નહી)
	કુલ રૂા. ..../–	અંકે રૂપિયા .... પુરા.

MODE OF PAYMENT ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

તમોને વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતના બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ/ટાન્સફર દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) પ્રમોટર્સના નામથી તેઓની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR + 2 % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧)	રૂા.	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહી) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૨)	રૂા.	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
(૩)	રૂા.	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૪)	રૂા.	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહી) કે જે આ ઈમારત જેમાં સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(૫)	રૂા.	અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહી) કે જે સદર મિલ્કતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

...૯...

(૬) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલ્કત આવેલ છે તેના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહી) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

બાકી રહેતી રકમ

(૮) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા મિલ્કતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(૧/૪) (ખ) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેંચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોકત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ નકત તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (FIXTURES) ફીટીંગ એમેનીટીઝ 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 સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલીકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે MCLR + 2 % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫–દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહીત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી આ કરારના ખંડ નંબર (૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

...૧૦...

(૧/૭) **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 હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૧/૮) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩%ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.
કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે MCLR વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૯) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,
એ : એલોટીને ફલેટની સંપૂર્ણ માલીકી રહેશે.
બી : સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ફલેટ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (ફલેટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એમ સમજવામાં આવશે, એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧/૧૦) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની 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 સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧/૧૧) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્નાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે.... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો 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 નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ –

કરે છે કે મિલ્કતની તબદીલી કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પૂર્ણ કરી સ્થાનિક સતાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) TIME IS ESSENCE **સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧/૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન 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 વિ. ચુકવીને વેંચાણ 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 ૧.૮૦ મુજબનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત (FSI-Floor Index) **૪૩૨.૯૪ ચોરસ મીટર** છે અને પ્રમોટરે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની કચેરીની કચેરીમાં વધારાની ૦.૯૦ મુજબ એફ.એસ.આઈ. (Paid FSI-Floor Index) **૨૧૬–૪૫ ચો.મી.**ના પ્રીમીયમની રકમ ચુકવણી કરી કુલ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ૨.૬૯ (૨.૭૦) મુજબ (Fsi-Floor Index) **૬૪૯–૩૯** ચો.મી.ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરએ સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા **૬૪૯–૩૯** ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (FSI-Floor Index) જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ પણ પ્રમોટરએ જાહેર કરેલ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (FSI-Floor Index) નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરને કરવાના બિલ્ડીંગનાં બાંધકામને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (FSI-Floor Index) નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. ભવિષ્યના એફ.એસ.આઈ.ના વધારામાં અમો પ્રમોટરનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો કે દરદાવો રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

...૧૨...

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION.**

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫/૧) **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :-**

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનું બાંધકામ **તા. ૩૦/૦૬/૨૦૨૨** સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (SCHEDULE) પ્રમાણે પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમયે સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક MCLR + 2 % દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક MCLR + 2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતી કંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માત (FORCE MAJEURE) ના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના 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 સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સૂચના (NOTICE) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ફલેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કંમ્પલીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિ. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વખત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની 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(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ–૩૦(ત્રીસ) માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના 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 કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિ. રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

...૧૩...

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTE. **કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. :–**

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

(૬) FAILURE OF ALLOTTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT)
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા. :–

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને અલોટી 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 મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

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 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 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 ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (COMMON AREAS)સહીત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદાની પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૬/૩) સદરહું આ પ્રોજેકટમાં જે કાઈ પણ કોમન એરીયા આવેલ હોય તેમા તમો ફલેટ ખરીદનાર નો વરાડે પડતો અવિભાજય હિસ્સો રહેશે.

(૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTOR
પ્રમોટર દ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) 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 શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

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

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

(ઈ) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેંચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેંચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત ફલેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

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

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે :–

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

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે બિલ્ડીંગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

...૧૫...

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો 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 સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બિલ્ડીંગમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ફલેટ તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે ફલેટના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફલેટના બાર્હિય હિસ્સામાં બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

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

(એચ) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા બિલ્ડીંગના 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.

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT **એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમત સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેંચાણ 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, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેંચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિ. ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECT LIABILITY **ક્ષતિની જવાબદારી. :–**

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેંચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ 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) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES. **સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક. :–**

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

...૧૭...

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

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

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA **બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–**

સદરહું "RUDRAY ELEGANCE" લો–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ/એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ તથા સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભૂગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ **મંજુર થયેલ પ્લાન**માં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT
એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :–

એપાર્ટમેન્ટના આંતિરક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિ. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના 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 (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહીત) ખસેડશે નહી/દૂર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

...૧૮...

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE**

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિ. ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે અલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લીએ છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિ. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. :–

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

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

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

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT (સંપૂર્ણ કરાર) :–**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહીત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

...૧૯...

(૨૦) **RIGHT TO AMEND સુધારા કરવાના હકક :–**
બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારા થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલાટીને લાગુ પડવા બાબત :–**
આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટની સાથે જશે.

(૨૨) **SEVERABILITY અલગતા બાબત :–**
આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને 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 આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) **FURTHER ASSURANCE. વધુ બાહેંધરી :–**
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 સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજને સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) **PLACE OF EXECUTION અમલની જગ્યા :–**
પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

...૨૦...

(૨૬) **REGISTRATION નોંધણી :–**

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેંચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં રૂબરૂ હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) **NOTICES સૂચનાઓ :–**

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

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 એલોટીઓ :–**

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

(૨૯) **STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENCES સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–**

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

(૩૦) **DISPUTE RESOLUTION વિવાદનો ઉકેલ :–**

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

(૩૧) **GOVERNING LAW (શાસન વ્યવસ્થા) :–**

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

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

(૩૨) સદરહું રાજકોટ મહાનગરપાલીકા/રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે માપ સમજેલ છે જે હકીકતે લખાવી લેનારને મિલ્કતનો એરીયા, બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશા તેમજ તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ–મટીરીયલ, ફીક્ષચર, ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહીતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી.

(૩૩) સદરહું મિલ્કતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે, (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારએ તે જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી આ મિલ્કતનો કબજા રહીત વેંચાણ કરાર તથા વેંચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેંચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું મિલ્કતનું વેંચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાહેંધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૪) આ તમોને વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેંચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

(૩૫) સદરહું વેંચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો જયારે અમો વેંચનાર વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, જી.એસ.ટી.(લાગુ પડતો) અથવા કોઈપણ જી.એસ.પી.સી. કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ મિલ્કત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલ્કત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૩૬) સદરહું કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય/અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેકશન કે વિજ કનેકશન કે કોન્ટ્રાકટર/કનસ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનિક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેંચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેંચનાર જવાબદાર રહેશે નહી.

....૨૨....

(૩૭) સદરહું ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મિલ્કતની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈસ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કિંગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના / બિલ્ડીંગ / પ્રોજેકટની સમાપ્તી થયા પુર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહી અને મિલ્કતના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૮) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ–૪૫ માં બાકી રહેતી ચુકતે અવેજની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલ્કતનો રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે, અને અમો લખી આપનારએ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદરહું વેંચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૯) તમોને વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત જે "RUDRAY ELEGANCE" ના નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર મિલ્કતનું સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચર્તુદિશા આ નીચે **''શેડયુલ–''એ''** માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની સગવડતા તથા ચર્તુદિશા આ કરારના **શેડયુલ–''બી''** માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

–:: શેડયુલ ''એ'' ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના રે.સ.નં. ૩૯૧ પૈકી ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીન કે જે **''ગીતાનગર''** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૧૦૨ પૈકી**ની ઉતરના તથા પશ્ચિમના રસ્તાવાળી કાટખુણાની જમીન **આ.ચો.મી.૨૪૦–૫૩૮** જેના આ.ચો.વા.૨૮૭–૬૮૧ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લો–રાઈઝ ઈમારત જે "RUDRAY ELEGANCE" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે,જે "RUDRAY ELEGANCE" ના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે.

"RUDRAY ELEGANCE" ની સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	કોમન કવર્ડ, પેસેજ, લીફટ તથા સીડીનું બાંધકામ આવેલ છે.
પહેલા માળથી ચોથા માળ સુધી	:–	લીવીંગ, કિચન, સ્ટડી રૂમ, સ્ટોર રૂમ, વિથ ટોયલેટ, ટોયલેટ તથા પોર્ચ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, સ્ટડી રૂમ, સ્ટડી રૂમ વિથ ટોયલેટ પોર્ચ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ એન્ડ ડાઈનીંગ, સ્ટડી રૂમ, વિથ બાથ, કિચન, પોર્ચ, સ્ટડીરૂમ, ટોયલેટ એવું એક યુનીટ તથા કોમન સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ

...૨૩...

પાંચમાં માળે	:–	લીવીંગ, કિચન, સ્ટડી રૂમ, સ્ટોર રૂમ, ટોયલેટ તથા પોર્ચ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન, સ્ટડી રૂમ વિથ બાથ, સ્ટડીરૂમ, ટોયલેટ તથા પોર્ચ એવું એક યુનીટ તથા લીવીંગ એન્ડ ડાઈનીંગ, સ્ટડી રૂમ, કિચન, પોર્ચ, સ્ટડી રૂમ, ટોયલેટ એવું એક યુનીટ તથા કોમન સીડી, લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ
ટેરેસ/ફલોર	:–	કોમન સીડી, લીફટ પેસેજનું બાંધકામ આવેલ છે.

–:: ચર્તુ:દીશા ::–

ઉતરે : સરીયામ રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે : આ પ્લોટ નં. ૧૦૨ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.
પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૧૦૭+૧૦૬ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમે: સરીયામ રસ્તો આવેલ છે.

–:: શેડયુલ 'બી' ::–

ઉપરોકત દર્શાવેલ "RUDRAY ELEGANCE" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ લો–રાઈઝ ઈમારત માંહેના **પહેલા માળે** આવેલ **ફલેટ નં.૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૩૮–૫૬** ની સગવડતામાં લીવીંગ, કિચન, સ્ટડી રૂમ, સ્ટોર રૂમ, વિથ ટોયલેટ, ટોયલેટ તથા પોર્ચ વિગેરે સહીતની સગવડતાઓ આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગ હેઠળની જમીનમાં ફલેટ ખરીદનારનો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો જમીન ચો.મી...........રહેશે, તે ફલેટની ચર્તુ:દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : – ફલેટ નં. ૧૦૨ આવેલ છે.
દક્ષિણે : – લાગુ પ્લોટ નં. ૧૦૨ પૈકી આવેલ છે.
પૂર્વે : – સીડી, પેસેજ ત્યારબાદ ફલેટ નં. ૧૦૩ આવેલ છે.
પશ્ચિમે: – ઓપન માર્જીન ત્યારબાદ રોડ આવેલ છે.

–:: શેડયુલ 'સી' ::–

આ "RUDRAY ELEGANCE" બીલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિદ્યાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

:૧: નકશામાં દર્શાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર કવર્ડ પાર્કીંગ પ્લેસ તથા ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ ટેરેસ.
:૨: લીફટ, મશીન રૂમ, સીડી તથા પેસેજ.
:૩: ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી જતી સીડી.
:૪: સમગ્ર ઈમારતનું પ્લમ્બીંગ કામ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગનું કામ, પાણીના નિકાલની પાઈપો, પાણીના જોડાણો.
:૫: ઓવરહેડ અને અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક.
:૬: સોલાર સીસ્ટમ, એન્ટ્રન્સ ગેઈટ.

...૨૪...

<u>– :: એનેક્ષર–૧ ::–</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ.
તારીખ : – –૨૦૨૧
અત્રે :::મતુ અત્રે::શાખ

______________________________ ૧.................................

શ્રી કેતનભાઈ બાબુલાલ ત્રેટીયા

૨.................................

____

શ્રી હિનાબેન વિનોદરાય લોઢીયા

____

શ્રી ભાવનાબેન અરવિંદભાઈ ત્રેટિયા

____

શ્રી પરસોતમભાઈ તુલસીભાઈ રાઠોડ

____

શ્રી પ્રીતિબેન સંજયકુમાર રાઠોડ
તેઓ રૂદ્રાય બિલ્ડર્સના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
(તેઓ લખી આપનાર)