RERA REGISTRATION NO.
PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others

વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર   રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર-૧

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના તળપદ વડવા (ભાવનગર) ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭૧/૨-૩-૪ ની બીન ખેડવાણ થયેલ જમીનમાં આવેલ કાળવીબીડ હાઉસીંગ યોજનાના ટાઈપ **સી** ના પ્લોટ નં. સી-૫૮૯૯ થી સી-૫૯૦૪ ના એકત્રિત પ્લોટ નં. સી-૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪ ની કુલ ૮૧૦.૦૦ ચો. મીટર જમીનના પેટા પ્લોટો પૈકીના **આશ્રય બંગ્લોઝ ફેઈઝ -૨** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટો પૈકીના પ્લોટ નં. સી-૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/------- ની **૮૭.૦૦** ચો. મીટર જમીન તથા તે પર આવેલ કાર્પેટ એરીયા **૧૦૨.૩૭** ચો. મીટર / બિલ્ટઅપ એરીયા **૧૨૨.૮૧** ચો. મીટરના રહેણાંકના બાંધકામવાળી મિલ્કતના વેચાણનો કરાર ::

વેચાણ કિંમત રૂા. **સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂા. ૩૦૦-૦૦**

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા. - -૨૦૨૨ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર

શ્રી મારૂતી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર - ભાગીદારી પેઢી (PAN- ADTFS 4340 M) - **જેની રજિ. ઓફીસનું સરનામું - ૨૩૨-૨૩૩, માધવહીલ, વાઘાવાડી રોડ, ભાવનગર છે તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી નરેન્દ્રસિંહ રણજિતસિંહ ગોહિલ,** ઉંમર ૪૬ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, (મો. નં. ૯૯૨૫૨૦૪૧૨૫) સરનામું - પ્લોટ નં. ૨૨૪૫, પુષ્પ સોસાયટી, ફૂલવાડી ચોક પાસે, હિલ ડ્રાઈવ, ભાવનગર.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promotor) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે). (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારીઓ, ભાગીદારો, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

તથા

બીજા પક્ષકાર - લખાવી લેનાર

શ્રી ----------------------, ઉંમર ------- વર્ષ, વ્યવસાય - ---------, (મો. નં. -------------- સરનામું - ---. (PAN- ------- ----------------)

(હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર Allottee તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)

(તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે) પ્રમોટર - વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

ક) જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના તળપદ વડવા (ભાવનગર) ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭૧/૪ ની બીન ખેડવાણ થયેલ જમીનમાં આવેલ કાળવીબીડ હાઉસીંગ યોજનાના ટાઈપ **સી** ના પ્લોટ નં. સી-૫૮૯૯, સી-૫૯૦૦, સી-૫૯૦૧, સી-૫૯૦૨, સી-૫૯૦૩, સી-૫૯૦૪, સી-૫૯૦૫, સી-૫૯૦૬, સી-૫૯૧૬, સી-૫૯૧૭, સી-૫૯૧૮, સી-૫૯૧૯, સી-૫૯૨૦, સી-૫૯૨૧, સી-૫૯૨૨, સી-૫૯૨૩, સી-૫૯૨૪, સી-૫૯૨૫ તથા સી-૫૯૨૬ કુલ ૧૯ પ્લોટસ દરેક પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૫.૦૦ ચો. મીટર પ્રમાણે કુલ ૨૫૬૫.૦૦ ચો. મીટર ખુલ્લી જમીન બંસલ કપૂરચંદ

કાકારામ પાસેથી અમો વેચનારે તા. ૧૧-૧૦-૨૦૧૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૪૨૯૪ થી ખરીદ કરેલ અને સદર પ્લોટસ અમો વેચનારના નામે ગામ નમૂના નં. ૨ માં નોંધ નં. ૨૫૦ / ૪૭૯ થી તથા નમૂના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૭૦૨૯ થી તથા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે તા. ૧૫-૧૨-૨૦૧૮ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૧૭૩૯ થી અમો વેચનારના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત પ્લોટસ પૈકીના પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯ થી સી/૫૯૦૪ વાળા ૬ પેટા પ્લોટનું એકત્રિકરણ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૨૦-૦૧-૨૦૨૧ ની એકત્રિકરણની મંજુરી નં. બીએમસી/૧૬-૦૧-૨૦૨૧/૧૬૨૩૧૦૭/૦૧/૦૦૨૫૪૨ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને ત્યાર બાદ એકત્રિત પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪ ના ૯ પેટા પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/૧ થી સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/૯ નો ભાગ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૦૫-૦૨-૨૦૨૧ ની રજાચિઠ્ઠિ નં. ૦૦૫એલડી૨૦૨૧૦૨૧૬ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪ ના ૯ પેટા પ્લોટ પૈકી ૮ પેટા **પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/૧** થી **પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/૮** માટે અરજી કરેલ છે.

અમો વેચનારે **પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/------** વાળી જમીન ઉપર ૧૧૯.૩૬ ચો. મીટરનું બાંધકામ કરવાનો પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા તા. ૨૫-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ **ઈન્વર્ડ નં.** ------ થી સ્વીકૃત કરવામાં આવેલ છે અને સદર પ્લાનમાં દર્શાવેલ બાંધકામમાં એડીશન કરાવી કાર્પેટ એરીયા **૧૦૩.૩૭** ચો. મીટર / બિલ્ટઅપ એરીયા **૧૨૨.૮૧** ચો. મીટરનું બાંધકામ પૂર્ણ કરાવી **બી. યુ. પરવાનગી / કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી તમોને આપવાનું રહેશે.**

એડવોકેટ શ્રી અનિલ ર. શ્રીધરાણીએ તા. ૨૦-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ આપેલ છે અને વેચાણવાળી મિલ્કતના અમો વેચનાર પેઢીના ટાઇટલ સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને બોજામુકત છે. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ મિલ્કત અમો વેચનારના કબજા, ભોગવટાની આવેલ પ્રમોટરની પ્રોજેકટવાળી સદરહુ મિલ્કતના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છીએ તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત કહેવાશે). આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ છે.

ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં **ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સ્ટેર કેબીનના ટેનામેન્ટ** ટાઇપ મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. આ પરિયોજનાને **આશ્રય બંગ્લોઝ ફેઈઝ -૨**ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી વિકાસ બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામ / વિકાસ પરવાનગી તા. ------------ ના રોજ **ઈન્વર્ડ ------------**થી સ્વીકૃત કરવામાં આવેલ છે, તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે, તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં **રેરા** કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

.ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટી પાસે રજી. નં. RERA REGISTRATION NO. PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/----------------------- થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-૧ માં રજુ છે.

ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ / કન્સલ્ટીંગ એન્જીનીયર તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ 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) તદ્દુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ ટેનામેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી હક્ક ઈલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા રેવન્યુ દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા રેસીડેન્સીયલ ટેનામેન્ટ નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-૨** માં રાખેલ છે.

ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ છે અને વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવેલ છે.

ટ) એલોટીએ **આશ્રય બંગ્લોઝ ફેઈઝ -૨** માં આવેલ **પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/------** ની **૮૭.૦૦** ચો. મીટર જમીન તથા તે પર આવેલ કાર્પેટ એરીયા **૧૦૨.૩૭** ચો. મીટર / બિલ્ટઅપ એરીયા **૧૨૨.૮૧** ચો. મીટર માટે અરજી કરેલ છે.

ઠ) એલોટીને **આશ્રય બંગ્લોઝ ફેઈઝ -૨** ટેનામેન્ટમાં આવેલ **પ્લોટ નં. સી/૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪**/------ તે સાથે કોમન રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ ચો. મી. આ. ૩૨.૩૫૦ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ **રેરા** કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ-એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી મિલ્કત કહેવાશે) આ નીચે **પરિશિષ્ટ-૧** માં આપેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ બિલ્ટઅપ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ વિગેરેનો તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.

ડ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર નેટ પ્લોટ તથા તે પરનું બાંધકામ 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-પરસની રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો</u>

૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ ટેનામેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેના ટેનામેન્ટનું **પરિશિષ્ટ-૧** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા **પરિશિષ્ટ-૨** માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે તથા **પરિશિષ્ટ-૩** માં સ્પેસીફીકેશન આપેલ છે. ટેનામેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (ટેનામેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, ટેનામેન્ટના વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ તથા તમામ સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

એલોટી પોતાના ટેનામેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે-પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨) ટેનામેન્ટની જમીન ૮૭.૦૦ ચો. મીટર જમીન કાર્પેટ એરીયા **૧૦૨.૩૭** ચો. મીટર / બિલ્ટઅપ એરીયા **૧૨૨.૮૧** ચો. મીટર આ. ની કિંમત રૂા. ------------------ **અંકે રૂપિયા** ------------------ પૂરા થાય છે.

ઉપરોકત વેચાણ કિંમતમાં ટેનામેન્ટના સંપૂર્ણ બાંધકામ જેવા કે વરંડો, બાલ્કીન, વોશ એરીયા, અગાસી, સુંવાગ પાર્કીગ સ્પેસનો સમાવેશ થઇ જાય છે.

ટેનામેન્ટના વેચાણ ઉપરાંત એલોટીનો કોમન રસ્તા તથા કોમન પ્લોટમાં અન્ય ટેનામેન્ટ ધારકો સાથે સહયારો હક્ક રહેશે અને તેનો મજમુ માલિકીમાં સહીયારો ઉપયોગ કરી શકશે.

૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪)

ક) MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતિ

આ સમજૂતીનો અમલ થયે અથવા તે પહેલાં, એલોટીએ (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૧૦ જેટલી) રૂા.................... (ફકત રૂપિયા........................)ની રકમ, અગ્રિમ ચુકવણી અથવા અરજી-ફી તરીકે ચૂકવેલ છે અને બાકીની રકમ રૂા.............. (ફકત રૂપિયા..................), નીચે જણાવેલી રીતે, પ્રમોટરને ચૂકવવા, આથી, કબૂલ થાય છેઃ-

૧. સમજૂતીનો અમલ થયા પછી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦ જેટલી) રૂા........../- (....................) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૨. સદરહુ ટેનામેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪૫ જેટલી) રૂા............./- (..................) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૩. સદરહુ ટેનામેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહિત સ્લેબની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦ જેટલી) રૂા............../- (.......................) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૪. સદરહુ ટેનામેન્ટ ની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસંબંધી (flooing), બારણાં અને બારીઓની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫ જેટલી) રૂા........../- (..................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૫. સદરહુ ટેનામેન્ટ ના ફલોર લેવલ સુધીના સેનિટરી ફિટીંગ્સ, સીડી, લોબીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦ જેટલી) રૂા.........../- (..................)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૬. સદરહુ ટેનામેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટર પ્રૂફ અગાસીની કામગીરી પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫ જેટલી) રૂા........./- (....................) ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૭. પાણીના પંપ, ઇલેકિટ્રક ફિટીંગ્સ, ઇલેકટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણવિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફરસંબંધીની કામગીરી અને સદરહુ ટેનામેન્ટ જયાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગની વેચાણની સમજૂતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પૂરી થયેથી, (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫ જેટલી) રૂા........../- (.............)ની રકમ પ્રમોટરને ચૂકવવી.

૮. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી અથવા તે પછી, એલોટીને ટેનામેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા............../- (...................).

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા આ કરારની ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા શ્રી મારૂતિ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, આશ્રય બંગ્લોઝ ફેઇઝ-૨ રેરા એકાઉન્ટની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકા 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 અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ટેનામેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

ગ) પ્રમોટરે, મકાનનું બાંધકામ પુરૂં થાય અને સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તે પછી, ત્રણ ટકાની વેરિએશન કેપ (variation cap) ને આધીન રહીને, કારપેટમાં કોઇ ફેરફાર, હોય તો, તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાને મંજૂરી આપવી જોઇએ. પ્રમોટર દ્વારા મંજૂરી મળ્યેથી, કારપેટ એરીયા માટે ચૂકવવાની કુલ કિંમતની ફરી ગણતરી કરવી જોઇએ. કારપેટ એરીયામાં, નકકી કરાયેલી મર્યાદામાં કોઇ ઘટાડો કરવામાં આવ્યો હોય, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટરે, ૯ ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, એલોટી દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વધારાના નાણાં, એલોટી દ્વારા આવી વધારાની રકમ ચૂકવવામાં આવી હોય તે તારીખથી પિસ્તાલીસ દિવસની અંદર, રિફંડ કરવા જોઇશે. એલોટીને ફાળવવામાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઇ વધારો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પ્રમોટરે, ચૂકવણીના પ્લાનના ત્યાર પછીના તબકકા (milestone) પ્રમાણે, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરવી જોઇશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણીઓ, આ સમજૂતીના ખંડ ૧.૪(ક) માં મંજૂર કર્યા પ્રમાણે ચોરસ મીટર દીઠ તેટલા જ દરે કરવી જોઇશે.

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

(એ) એલોટીને **ટેનામેન્ટ**ની સંપૂર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન રસ્તા તથા કોમન પ્લોટને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન તથા બાંધકામ

સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે કોમન રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહીં. પરંતુ ટેનામેન્ટની જમીન તથા તે માંહે આવેલ બાંધકામની માલિકી એલોટીની સ્વતંત્ર રહેશે.

૧.૬) 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 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 એલોટી ના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા - તકરાર લઇ શકશે નહીં.

૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT

પ્રમોટર ને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

૩) TIME IS ASSENCE

સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટરે, તા. **૩૧-૧૨-૨૦૨૨** અથવા તે પહેલાં ટેનામેન્ટનો કબજો એલોટીને આપવો જોઇશે. પ્રમોટર, પોતાના અથવા પોતાના એજન્ટના કાબૂ બહારના કારણસર, ઉપર્યુકત તારીખ સુધીમાં, એલોટીને ટેનામેન્ટનો કબજો ન આપે અથવા આપવામાં બેદરકારી દાખવે, તો તેવા કિસ્સામાં, પ્રમોટર, માંગણી કર્યેથી, અહીં નીચે ખંડ ૫.૧ માં જણાવવામાં આવે તેટલા દરે વ્યાજ સહિત ટેનામેન્ટના સંબંધમાં પોતે અગાઉ મેળવેલી રકમ, પ્રમોટર જે તારીખે તે રકમ મેળવે તે તારીખથી, તે રકમ અને

તેના પરનું વ્યાજ પરત ચૂકવવામાં આવે તે તારીખ સુધી એલોટીને રિફંડ કરવા જવાબદાર રહેશે.
પરંતુ,

૧) યુધ્ધ, પ્રજા પ્રજાક્ષોભ (civil commotion) અથવા દૈવી કૃત્યને કારણે,
૨) સરકાર અને/અથવા બીજા શહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ/ કોર્ટની કોઇ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાને કારણે, ટેનામેન્ટમાં જે મકાનમાં આવેલું હોય તે મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થવામાં વિલંબ થાય, તો ઉપર્યુકત તારીખે ટેનામેન્ટની ડિલિવરી આપવા (સોંપણી કરવા) માટેનો સમય વાજબી રીતે લંબાવવા પ્રમોટર હકદાર રહેશે.

તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ વેચાણ અવેજની બાકી રકમની ચુકવીની જવાબદારી પૂર્ણ કરી ચુકવી આપશે.

<u>ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ. એસ. આઇ) અંગે</u>

વેચાણ આપેલ ટેનામેન્ટમાં મળવા પાત્ર એફ. એસ. આઇ ૧૫૬.૬૦ મીટર છે તે પૈકી પ્રમોટરે હાલ ૧૧૧.૬૬ મીટર એફ. એસ. આઇ નો ઉપયોગ કરેલ છે બાકી રહેતા ૪૪.૯૪ મીટર એફ. એસ. આઇ. ની માલિકી તથા ઉપયોગ કરવાનો હક્ક માત્ર એલોટીનો રહેશે તેમજ મળવાપાત્ર વધારાની એફ. એસ. આઇ. તેમજ અગાશીની માલિકી માત્ર એલોટીની રહેશે.

૪) **<u>CONSTRUCTON OF THE PROJECT / APARTMENT</u>**

<u>પ્રોજેકટનું બાંધકામ :</u>

પ્રમોટર દ્વારા ટેનામેન્ટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

૫) **<u>ટેનામેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિઃ-</u>**

૫.૧) **<u>SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT</u>**

પ્રમોટર ટેનામેન્ટનો કબજો તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૨ સુધીની સમય મર્યાદામાં સોંપી આપશે અને એલોટી તે મુદતમાં બાકી વેચાણ અવેજની રકમ પ્રમોટરને પૂરે-પૂરી ચૂકવી આપશે. કોઇ સંજોગોમાં આખરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં વિલંબ થાય તો સમય મર્યાદામાં વધારો થઇ શકશે. પરંતુ વેચાણ કરાર સમયે વેચાણવાળી મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવતો નથી. વેચાણવાળી મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સોંપવામાં આવશે.

પ્રમોટર , પ્રોજેકટ પૂરો કરવા માટેની અને એલોટીને (ટેનામેન્ટ) સોંપવા માટેની સયય-અનુસૂચિનું પાલન ન કરે, તો પ્રમોટર, પ્રોજેકટમાંથી અલગ થવા ન માંગતા હોય તેવા એલોટીને, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવામાં આવે ત્યા સુધી, વાર્ષિક ૯ ના દરે વ્યાજ ચૂકવવા કબૂલ થાય છે. એલોટી, આ સમજૂતિની બોલીઓ હેઠળ

એલોટીએ પ્રમોટરને ચૂકવવાની થતી અને ચૂકવવાપાત્ર તમામ વિલંબીત ચૂકવણી ઉપર, સદરહુ રકમ જે તારીખે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર થતી હોય, તે તારીખથી, વાર્ષિક ૯ ના દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચૂકવવા કબૂલ થાય છે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૫.૨) પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહિનાની અંદર ટેનામેન્ટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ટેનામેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે.

૫.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ - સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ટેનામેન્ટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગની 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 ઇ-મેઇલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા 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 (કબૂલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ કરે છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોમેન્ટ 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 વિરૂધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪) **CANCELATION BY ALLOTTE**

કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો

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

૬) **એલોટીની (ટેનામેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-**

૬.૧) ટેનામેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તિ, બાંહેધરી અને કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ટેનામેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ટેનામેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ કરશે.

અમો પ્રમોટરે સદર મિલ્કત ડેવલપ કરી તમોને વેચાણ આપેલ છે આથી જયારે ટેનામેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે અને પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને મકાન વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારથી દરેક એલોટી દ્વારા સંયુકત રીતે કોમન સુવિધાઓને મેઇન્ટેઇન કરવાના રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના કરવામાં આવે તો એલોટીએ તેમાં સભ્ય બનવાનું રહેશે અને એલોટએ પ્રમાણસર મેઇન્ટેનન્સની રકમ દર મહીને સમયસર ચૂકવી આપવાની રહેશે.

૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTEE**

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

૭) **REPRESENTATION AND WARRANTEES OF THE PROMOTOR**

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ અને ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ટેનામેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ટેનામેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, ટેનામેન્ટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ)પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે તે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટર **આશ્રય બંગ્લોઝ ફેઇઝ -૨** નામથી ટેનામેન્ટ ટાઇપ સ્વતંત્ર મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ કરાવેલ છે અને પ્રમોટરે તે સંબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ કે અન્ય કરાર કે તેવા મતલબની કોઇ વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉપરોકત ટેનામેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઇ)વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ટેનામેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો જાળવણી, સાચવણી માટે પ્રમોટર આપશે.

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

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

(એલ)આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

૮) એ) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઇ વ્યક્તિ ટેનામેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે, ટેનામેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી) એલોટી પોતાના ટેનામેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ટેનામેન્ટના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી) ટેનામેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી) ટેનામેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ટેનામેન્ટનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેની ટેનામેન્ટની જાળવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ટેનામેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. ટેનામેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

ઇ) બાજુના ટેનામેન્ટવાળાને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા ટેનામેન્ટનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે પ્રોજેકટના મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા પ્રોજેકટના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે.,

એફ) એલોટી ટેનામેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

જી) ટેનામેન્ટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા 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 સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા ટેનામેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય કે આ ઉપરાંત જી. એસ. ટી. કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના કરવેરા, રાજય સરકાર અને / અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા લેવા પાત્ર થાય તો તે એલોટીએ જુદા આપવાના રહેશે.

૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-**

ટેનામેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત:-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ટેનામેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

૧૦) **DEFECTIBILITY**

ક્ષતિની જવાબદારી :-

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીએ કબજો સોંપી આપ્યાની 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 કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૧) **સંપૂર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક** :

સંપૂર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાના હક્ક એલોટી અથી કબુલ રાખે છે તે ટેનામેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવો શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨) **<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં:</u>**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે ટેનામેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ટેનામેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

૧૩) **<u>સંબંધિત રાજ્યનાં ટેનામેન્ટ ઓનરશીપ કાનુનઃ-</u>**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને દર્શાવેલ છે.

૧૪) **<u>બંધનકારક અસર</u>:**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યા તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૫) **<u>સંપૂર્ણ કરાર</u>** :

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઇ આ ટેનામેન્ટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૧૬) **RIGHT TO AMEND**

બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

૧૭) **<u>આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબતઃ-</u>**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉત્તરોત્તર ટેનામેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે ટેનામેન્ટ સાથે જશે.

૧૮) **SEVERABILITY :**

અલગતા બાબત :-

આ સમજૂતીની કોઇ જોગવાઇ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન-અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઇઓ, આ સમજૂતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યથાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજૂતીની બાકીની જોગવાઇઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

૧૯) **METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONAL SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :**

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિઃ

જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, એલોટીએ ટેનામેન્ટના કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૦) **વધારાની ખાત્રી :**-

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

૨૧) **PLACE OF EXECUTION :**

સહી કરવાનું સ્થળ:-

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

૨૨) **નોંધણી**:-

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

૨૩) **NOTICES**

સૂચનાઓ:-

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

૧) એલોટીનું સરનામુ :-

સરનામું - ------------------------------------

૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :-

૨૩૨-૨૩૩, માધવહીલ, વાઘાવાડી રોડ, ભાવનગર છે

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના 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.

૨૪) **JOINT ALLOTTEES**

સંયુકત એલોટી :-

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

૨૫) **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.

૨૬) **DISPUTE RESOLUTION**

વિવાદનો ઉકેલ :-

પક્ષકારો વચ્ચેની કોઇ તકરારનો ઉકેલ પરસ્પર સંપથી લાવવો જોઇએ . પરસ્પર સંપથી તકરારનું નિરાકરણ ન થાય તેવા કિસ્સામાં સ્થાવર મિલ્કત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ નિયમો તથા વિનિયમોની જોગવાઇ હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૨૭) **GOVERNMENT LAW**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારશ્રીના કાયદા અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

૨૮) **ULTRAVIRUS CLAUSE ;**

આ કરારની કોઈપણ શરત કે બોલીઓ ભારત સરકારના પ્રવર્તમાન કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ હશે તો તે આપો-આપ વ્યર્થ, રદબાતલ અને અલ્ટ્રા વાયરસ ગણાશે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--

:: વેચાણ આપવાની મિલ્કતનું વર્ણન ::

જીલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના તળપદ વડવા (ભાવનગર) ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭૧/૨-૩-૪ ની બીન ખેડવાણ થયેલ જમીનમાં આવેલ કાળવીબીડ હાઉસીંગ યોજનાના ટાઈપ **સી** ના પ્લોટ નં. સી-૫૮૯૯ થી સી-૫૯૦૪ ના એકત્રિત પ્લોટ નં. સી-૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪ ની કુલ ૮૧૦.૦૦ ચો. મીટર જમીનના પેટા પ્લોટો પૈકીના **આશ્રય બંગ્લોઝ ફેઈઝ -૨** તરીકે ઓળખાતા પ્લોટો પૈકીના પ્લોટ નં. સી-૫૮૯૯-૫૯૦૦-૫૯૦૧-૫૯૦૨-૫૯૦૩-૫૯૦૪/------ ની **૮૭.૦૦** ચો. મીટર જમીન તથા તે પર આવેલ કાર્પેટ એરીયા **૧૦૨.૩૭** ચો. મીટર / બિલ્ટઅપ એરીયા **૧૨૨.૮૧** ચો. મીટરના રહેણાંકના બાંધકામવાળી મિલ્કત ::

કોમન એરીયાના વરાડે આવતી જમીન ૩૨.૩૫ ચો. મીટર છે.

ચતુર્દિશા

ઉત્તર-પૂર્વ તરફ :

પૂર્વ-દક્ષિણ તરફ :

દક્ષિણ-પશ્ચિમ તરફ :

પશ્ચિમ-ઉત્તર તરફ :

: પરિશિષ્ટ - ૨ (સહીયારી સુવિધા) :

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ટેનામેન્ટવાળી યોજના આવેલ ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વિજળી જોડાણ, કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ટેનામેન્ટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ ટેનામેન્ટ હોલ્ડર્સ કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ કરાર હેઠળ 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 ભાવનગર મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી આ કરાર સોંપી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વગેરેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તા. - -૨૦૨૨.

એલોટીની સહી **ફોટો** **અંગૂઠાનું નિશાન**

....

....

પ્રમોટરની સહી **ફોટો** **અંગૂઠાનું નિશાન**

શ્રી મારૂતી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર - ભાગીદારી પેઢી -
વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

નરેન્દ્રસિંહ રણજિતસિંહ ગોહિલ

સાક્ષીની સહી :

૧)
૨)

એનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-૨

વેચાણ આપેલ **ટેનામેન્ટ** દર્શાવતા મંજૂર થયેલ પ્લાનની નકલની અધિકૃત નકલ સામેલ છે

પ રિ શિ ષ્ટ - ૩

(Specification)

ટેનામેન્ટમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. સ્પેસીફીકેશન નીચે મુજબ છે.

.

SPECIFICATION:

- **Structure:**
  Earthquake resistant structural system
- **Wall finish:**
  All inner walls finished in double coat plaster with wall putty
  All external walls finished in double coat Gutka plaster with acrylic emulsion of Premiur
- **Floor:**
  Top of the Range vitrified floor tiles
- **Bath - WC:**
  Antiskid floor tiles Designer wall tiles
  Premium CP fittings & Sanitary ware
- **Kitchen:**
  Granite kitchen platform fitted with Top Quality SS sink.
- **Electrical system:**
  All wires & switches of Premium range.
  Concealed wiring with adequate electrical points, electrical circuits protected with MCI Prewired telephone, television cable connections Sufficient points for electricity backup
- **Air-conditioning:**
  All rooms provided with Split Air conditioner piping Core
- **Doors - Windows:**
  High quality Granite door frames with flush shutters and hardware, Main Door Frame i quality wood
  Powder Coated aluminum windows

તદઉપરાંત ટેનામેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવેલ છે.