// કબજા રહીત સાટાખત કરાર //

(પ્રમોટરે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/ RAA01766/260218, તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજથી નોંધણી કરાવેલ છે.)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૮ તથા ૫૯ પૈકીની ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૫ (ડ્રાફ્ટ–વાવડી) ના એફ.પી. નં.૧૧ તથા ૧૨/૨ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ.૧૯૬૯૧–૭૮ ની રહેણાંકના

...૨/–

હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૪૯૯–૧૨** ઉપર આવેલ **"SATYAM HILLS"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ BUILDING PLATINUM, GOLD & SILVER પૈકી **"SATYAM HILLS BUILDING ...."** માંહેના **.........માં** માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં..........** નો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.............** તથા બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** તથા લાગુ પોર્સનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** નો કબજા રહીત સાટાખત કરાર.

કુલ બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ............**

વેચાણ કિંમત રૂા................./– અંકે રૂપિયા....................... પુરા.

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૯૪, તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૭.

ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૫ (ડ્રાફટ–વાવડી) ના એફ.પી. નં.૧૧ તથા ૧૨/૨ પૈકી.

<u>લખાવી લેનાર :–</u>

(૧) શ્રી .... (PAN :)

ઉ.વ.આ. :...., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....,

(૨) .... (PAN :)

ઉ.વ.આ. :....., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ....,

બન્ને રહે છે. : ....

....

.... તે ફલેટ ખરીદનાર.

.... તે એલોટી.

જોગ લખી આપનાર :–

''સત્યમ ડેવલોપર્સ''ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (PAN : ADEFS 2902 E)

(૧) શ્રી પ્રાગજીભાઈ ગાંડુભાઈ કાપડીયા

ઉ.વ.આ.: ૪૪, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

(૨) શ્રી ચંદ્રિકાબેન પ્રાગજીભાઈ કાપડીયા

ઉ.વ.આ.: ૪૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર/ગૃહકાર્ય,

બન્ને રહે છે.: ફલેટ નં.૨૦૧, ''પંચવટી'' ડી.એમ. પાર્ક,

રાજ રેસીડન્સી–૧, આર્શિવાદ હોસ્પીટલની પાછળ,

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, મવડી, રાજકોટ.

(૩) શ્રી અમીતભાઈ જગદિશભાઈ કાપડીયા
ઉ.વ.આ.: ૨૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
(૪) શ્રી ધરતીબેન અમીતભાઈ કાપડીયા
ઉ.વ.આ.: ૨૩, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર/ગૃહકાર્ય,
બન્ને રહે ઠે.: ફલેટ નં.૪૦૧, ''પંચવટી'' ડી.એમ. પાર્ક,
રાજ રેસીડન્સી–૧, આર્શિવાદ હોસ્પીટલની પાછળ,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, મવડી, રાજકોટ.
(૫) શ્રી હિતેષભાઈ ગોરધનભાઈ રામાણી
ઉ.વ.આ.: ૩૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
(૬) શ્રી સંગીતાબેન હિતેષભાઈ રામાણી
ઉ.વ.આ.: ૩૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર/ગૃહકાર્ય,
બન્ને રહે ઠે.: ફલેટ નં.૩૦૧, ''પંચવટી'' ડી.એમ. પાર્ક,
રાજ રેસીડન્સી–૧, આર્શિવાદ હોસ્પીટલની પાછળ,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, મવડી, રાજકોટ.
ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું :–
ઓફીસ નં.૫૦૨, ફિફ્થ ફલોર, રાજપથ પોઈન્ટ,
આસ્થા રેસીડેન્સીના ગેઈટની બાજુમાં, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ,
મવડી પ્લોટ, રાજકોટ.
(ભાગીદાર નં.૫ જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે)

.............તે ફલેટ વેચનાર.
.... તે પ્રમોટર.

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૮ તથા ૫૯ પૈકીની ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૫ (ડ્રાફટ–વાવડી) ના એફ.પી. નં.૧૧ તથા ૧૨/૨ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ.૧૯૬૯૧–૭૮ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૪૯૯–૧૨** તથા કોમન **પ્લોટ નં.૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૮૮–૯૦** ના વપરાશના તમામ પ્રકારના હક્કો તથા અધિકારો સાથેની ખુલ્લી જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૧૫૦૪, તા.૨૩/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ

શ્રી ગોવિંદભાઈ પોપટભાઈ સોરઠીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું પ્લોટની જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું પ્લોટ નં.૫ ની જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ તથા કલ્બ હાઉસ બનાવવાનું આયોજન કરતા અમોની ભાગીદારી પેઢીએ અગાઉના માલીકોના નામે જ સદરહું પ્લોટની જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટેનો બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં મંજુરી અર્થે રજુ કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં.૨૬૪, તા.૦૯/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજથી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. ત્યારબાદ અમોએ મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાનને રીવાઈઝડ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં મંજુરી અર્થે રજુ કરતા રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ તેમની કચેરીના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૯૪, તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ છે. જે મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગીની શરતોને આધીન હાઈ–રાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ તથા કલ્બ હાઉસનું અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ કરેલ છે. જે હાઈ–રાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગનું **"SATYAM HILLS"** નામ રાખવામાં આવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ **"SATYAM HILLS** BUILDING, PLATINUM, GOLD & SILVER**"** નામ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કત અમોની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમજ તા.૨૪/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી ફેરફારના દસ્તાવેજ અનું. નં.૩૯૭૨, તા.૨૪/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી અમોને અધિકૃત વહીવટ કર્તા દરજજે નિમણુંક કરેલ છે તે સત્તાની રૂએ ''સત્યમ ડેવલોપર્સ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટ કર્તા દરજજે સદરહું બાંધકામ સહીતની મિલ્કતનો વેચાણ વ્યય, વ્યવહાર વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) પ્રમોટર આ પરીયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હીત સંબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમા (૧૩)–તેર માળના કુલ (૩)–ત્રણ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ તથા કલ્બ હાઉસનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. જે **"SATYAM HILLS BUILDING PLATINUM, GOLD & SILVER"** માં કુલ મળી

કુલ–(૧૫૬) (ફલેટસ) યુનીટોની આ પરિયોજનાને **"SATYAM HILLS"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(૩) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૯૪, તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં ''રેરા'' કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(૪) પ્રમોટરે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/RAA01766/260218, તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૮ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–''૧'' માં રજુ છે.

(૫) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **શ્રી દિપક નથવાણી** (કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **શ્રી સાવન બી. કાકડીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૬) તદુઉપરાંત જે પ્રોજેકટની જમીન ઉપર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે...ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં 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 સ્થાનિક સત્તા/રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા

એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા બિલ્ડીંગની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

(૮) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે. તે નિયમો અનુસારનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશ અંગેનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૯) એલોટીએ તેના **તા..../..../૨૦....** ના પત્રથી **"SATYAM HILLS BUILDING ...."** માંહેના **.........માં** માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં..........** નો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.............** તથા બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** તથા લાગુ પોર્સનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** ના ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(૧૦) એલોટીને **"SATYAM HILLS BUILDING ...."** માંહેના **.........માં** માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં..........** નો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.............** તથા બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** તથા લાગુ પોર્સનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** નો ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ ''રેરા'' કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ અને તે મુજબ સહીયારી સુવીધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત જમીન સહીત હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ : દિશા (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) જે આ નીચે દર્શાવેલ શેડયુલ–''એ'' માં આપેલ છે. તેમજ શેડયુલ–''બી'' માં ફલેટનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ : દિશા આપેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફલેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૧) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ, નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના

...૭/–

અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–''૯'' માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

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

શરતો :–

(૧) **(૧.૧)** આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–''૯'' માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેની જમીન સહીત બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા સગવડતાઓનું વર્ણન એનેક્ષર''૩'' માં આપેલ છે. એનેક્ષર–''૩'' માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવીધાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (હાઈ–રાઈઝ રહેણાંક બિલ્ડીંગ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીંગના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... (Basic electric wiring) તથા પ્રોજેકટમાં સમાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવીધા તથા સગવડતાઓના (Basic Common Facilities & Amenities) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

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

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત ફલેટનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.૪૯–૯૯** ની કિંમત **રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફલેટના હિસ્સા તરીકે કિંચનને લાગુ બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** તે

ક્ષેત્રફળનો ફલેટના કારપેટ એરીયામાં સમાવેશ થતો નથી. તેમજ તે અંગે પ્રમોટર એલોટી પાસેથી કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ વસુલ કરતા નથી તે રીતે ઉપરોકત ફલેટનો **કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............ ખરીદવા કબુલ થાય છે.**

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના 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 બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

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

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો દેના બેંક, કાલાવડ રોડ શાખા, રાજકોટના ચેક નં..........., તા..../..../૨૦... ના રોજ આપેલ છે.

MODE OF PAYMENTN :-

એલોટી બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૩૦% કરતા વધારે નહી) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ ૧૫ દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.

૨ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૪૫% કરતા વધારે નહી) ઈમારતનું અથવા વિંગનું અથવા તમોને એલોટ કરેલ ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૩ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૦% કરતા વધારે નહી) સ્લેબ લેવલ(આર.સી.સી. વર્ક) સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૪ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) કુલ એમાઉન્ટના ૭૫% કરતા વધારે નહી) ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૫ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૦% કરતા વધારે નહી) સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ, ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૬ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સાથેની અગાસીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૭ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૯૫% કરતા વધારે નહી) લીફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન વિગેરે કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૮ બાકી રહેતા અવેજની રકમ રૂા.................(અંકે રૂપિયા .... પુરા) કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યે ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

ચુકવણીની પધ્ધતી :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા બાકીની રકમની માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં અથવા અસર–પરસની સમજુતી મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણીની રકમ એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા એવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"સત્યમ ડેવલોપર્સ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ GST, 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 નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર

કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માર્કા પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) 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 (રૂડા અથવા રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પોરેશન) દ્વારા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

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

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે :–

(એ) એલોટીને ફલેટની સંપુર્ણ (Exclusive) માલીકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કીંગ તે સહિત બિલ્ડીંગને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા 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/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે

તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામાં તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સત્તાધીકારી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કો.–ઓપરેટીવ અથવા રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપની અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાય–લોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળી ના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય 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 ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલ્કતની 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 કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) 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 બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME ESSENCE :– સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની

...૧૨/–

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 બિલ્ડીંગ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :– પ્રોજેકટ/ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–**

પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (Specification) એફ.એ.આર (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION** :– ફલેટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENRT :–

પ્રમોટર ફલેટનો કબજો **તા.૩૦/૦૬/૨૦૨૦** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (Schedule) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ

...૧૩/–

સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ 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) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર ફલેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ 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 મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ 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 વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–વખત સતત 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 નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે 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. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ

જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર દ્વારા 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) તારીખ થી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે.... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :– કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનુ એલોટ 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 ફલેટ 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.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (FLAT) :– એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તી, બાહેંધરી 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 મેઈન્ટેનન્સ 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

...૧૫/–

એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTE :– એલોટી દ્વારા 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 (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER / પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

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

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનુ એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા બિલ્ડીંગ સંબંધીત 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, પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા

...૧૬/–

તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

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

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

(આઈ) વેચાાણ 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 લેવામા ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી

પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

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

(સી) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તેની જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના 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 બિલ્ડીંગ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtencances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા ફલેટનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે... કોઈપણ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી, ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફલેટના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહ્રીય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા

...૧૮/–

પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

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

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

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID FLAT / ફલેટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ 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 મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુઉપરાંત 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 ઘટતી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECT LIABILITY / ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી,

ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને 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 ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (Aggrieved) 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 પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES/સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS / સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધીકાર :–

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ, એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેન્ન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિર્વાયસંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

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

સદરહું રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહીત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પંમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પંમ્પ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા તથા બેઝમેન્ટનો કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

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

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

એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ 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 સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

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

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ ફલેટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લીએ છે કે, આ ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો,

અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE 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 તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકત્તા રહેશે નહી

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

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT / બંધનકારક અસર :–

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

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

...૨૨/–

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT / સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના શેડયુલ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ 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 હકક :–

બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

આથી એલોટી અને પ્રમોટરને એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજાવવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર બિલ્ડીંગના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે બિલ્ડીંગ 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 કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT / કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ

ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE / વધારાની ખાત્રી :–

અલોટી અને પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યામુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PALCE OF EXECUTION / સહી કરવાનુ સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તાદ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :–

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

(૨૭) NOTICES / સુચનાઓ :–

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :– ....
....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– ઓફીસ નં.૫૦૨, ફિફ્થ ફલોર, રાજપથ પોઈન્ટ, આસ્થા રેસીડેન્સીના ગેઈટની બાજુમાં, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, મવડી પ્લોટ,

રાજકોટ.

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

(૨૮) JOINT ALLOTTES / સયુંકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલાવવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલાવવામાં 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 સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા અધિનિયમો હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :–

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

–:: શેડયુલ–"એ" ::–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ ગામ વાવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૮ તથા ૫૯ પૈકીની ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૫ (ડ્રાફટ–વાવડી) ના એફ.પી. નં.૧૧ તથા ૧૨/૨ પૈકીની જમીન ચો.મી.આ.૧૯૬૯૧–૭૮ ની રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૫** ની જમીન **ચો.મી.આ.૩૪૯૯–૧૨** ઉપર આવેલ

"SATYAM HILLS" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ "BUILDING PLATINUM, GOLD & SILVER" તથા કોમન પ્લોટ નં.૫ સહીતની સમગ્ર પ્રોજેકટની ચર્તુ : દિશા તથા બિલ્ડીંગનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

"SATYAM HILLS BUILDING PLATINUM, GOLD & SILVER" તથા કોમન પ્લોટ નં.૫ સહીતની સમગ્ર પ્રોજેકટની ચર્તુ : દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	૧૫–૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	લાગુ એફ.પી. નં.૫૨/E ની જમીન આવેલ છે.
પૂર્વે	:	પ્લોટ નં.૪ ની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	લાગુ એફ.પી. નં.૧૨/૧/૨ તથા એફ.પી. નં.૧૨/૨ પૈકીની ખેતીની જમીન આવેલ છે.

"SATYAM HILLS BUILDING GOLD નું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	કવર્ડ પાર્કિંગ, ત્રણ લીફટ, સીડીનું બાંધકામ.
ફર્સ્ટ ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, સ્ટોર, બે–બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા ત્રણ લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ
સેકન્ડ ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, સ્ટોર, બે–બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા ત્રણ લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ તથા ગોલ્ડ બિલ્ડીંગ તથા સીલ્વર બિલ્ડીંગને લાગુ ટેરેસ.
થર્ડ ફલોર થી ટવેલ્થ ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, સ્ટોર, બે–બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા ત્રણ લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ
થર્ટીન ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડરૂમ, ત્રણ ટોયલેટ, સ્ટોર, બાલ્કની ઓપન વોશ એવા ચાર યુનીટ તથા ત્રણ લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ

"SATYAM HILLS BUILDING SILVER & PLATINUM" નું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	કવર્ડ પાર્કિંગ, બે લીફટ, સીડીનું બાંધકામ તથા ઓપન પાર્કિંગ
ફર્સ્ટ ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા બે–લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ
સેકન્ડ ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન, બે–બેડરૂમ, બે–ટોયલેટ, બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા બે લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું

...૨૬/–

		બાંધકામ તથા સીલ્વર બિલ્ડીંગ તથા પ્લેટીનમ બિલ્ડીંગને લાગુ ટેરેસ.
થર્ડ ફલોર થી ટવેલ્થ ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા બે લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ.
થર્ટીન ફલોર	:–	લીવીંગ + ડાયનીંગ, કિચન, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ઓપન બાલ્કની એવા ચાર યુનીટ તથા બે લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ

"CLUB HOUSE" નું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	કબલ હાઉસ પાર્કિંગ, કલબ હાઉસ તથા સીડીનું બાંધકામ

–:: શેડયુલ–''બી'' ::–

"SATYAM HILLS" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ હાઈ–રાઈઝ બિલ્ડીંગ જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ BUILDING PLATINUM, GOLD & SILVER પૈકી **"SATYAM HILLS BUILDING ...."** માંહેના **.........માં** માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નં..........** નો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.............** તથા બાલ્કનીનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** તથા લાગુ પોર્સનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........એમ મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** ની ચર્તુ : દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

''એનેક્ષર–૧''

પ્રોજેકટના નોંધણી પ્રમાણપત્રની વિશ્વસનીય નકલ કે જે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ છે.

''એનેક્ષર–૨''

બિલ્ડીંગ પ્લાનની વિશ્વસનીય નકલ અને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના સ્પેસીફીકેશનો કે જે એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં સહમતી આપવામાં આવેલ છે અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

''એનેક્ષર–૩''

સદરહું પ્રોજેકટની સામાન્ય (સહીયારી) સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

શેડયુલ ''એ'' માં દર્શાવેલ સમગ્ર ઈમારત હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પેસેજ, પાર્કિંગ પ્લેસ, સીડી, રૂમ, લીફટ, લીફટ રૂમ, ઈલેકટ્રીક લાઈટના ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગનું ફીટીંગ્સ, વોટર કનેકશન ફીટીંગ્સ, કમ્પાઉન્ડ વોટર ટેંક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, કલ્બ હાઉસ વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ છે.

આ ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલ–સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) બહારની દિવાલ ડબલ કોટેડ સ્ટેન્ડ, ફેઈસ પ્લાસ્ટર એકેલીક વોટર પ્રુફ કલર સાથે તથા અંદરની દિવાલો સીંગલ કોટેડ પ્લાસ્ટર વ્હાઈટ સીમેન્ટ બેઈઝડ પુટી સાથે.

(૩) બારી : પાવર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ વિન્ડો.

(૪) ફલોરીંગ : વિકટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ, વોશ એરીયા ફલોર ટાઈલ્સ, પાર્કિંગમાં પેવર બ્લોક/ પાર્કીંગ ટાઈલ્સ.

(૫) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ અથવા વિકટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ લીંટલ લેવલ સુધી, સારી કોલીટીનું પ્લમ્બીંગ ફીંટીંગ્સ.

(૬) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

(૭) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

(૮) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક.

–:: એલોટી ::–

સહી કરાવનાર એલોટી (ખરીદનાર)

....

–:: પ્રમોટર ::–

આ કબજા રહીત સાટાખત કરાર અમોએ સમજી, વિચારી, વાંચી, વંચાવી કોઈપણ જાતના દબાણ વગર શુધ્ધબુધ્ધીથી બિનકેફે કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે તેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ. તા. : /....../૨૦૧૯.

અત્રે :::::::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્રે ::::::::::::::::::::::::::::: શાખ

.... ૧. ....

શ્રી હિતેષભાઈ ગોરધનભાઈ રામાણી

(તે ''સત્યમ ડેવલોપર્સ''ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજજે જાતેથી ૨. ....
તથા અન્ય ભાગીદારોના અધિકૃત વહીવટ કર્તા
દરજજે) (વેચનાર)