વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૭-૧૦-૨૦૧૭ ની વિકાસ પરવાનગી નં.

ટીડી / ૦૨૭૨ / સી.ડબલ્યુ / ૧૭-૧૮.

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ તા. -૯-૨૦૧૮ ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર

૧) મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા, ઉંમર ૪૬ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, (PAN – ABXPD 8876 D) તથા **૨) મહમદનઈમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા**, ઉંમર ૩૧ વર્ષ, વ્યવસાય - વેપાર, બંનેનું સરનામું - પ્લોટ નં. ૫૧૪/એ, શિશુવિહાર અજય સિનેમા રોડ, ભાવનગર (PAN – AHWPD 2841 F) (મો. નં. ૯૮૭૯૭૯૯૩૯૪)

(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, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

તથા

બીજા પક્ષકાર - લખાવી લેનાર

(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) જત શ્રી મનોરદાસ હરખચંદ પારેખે તા. ૧૭-૫-૧૯૦૪ ના બક્ષિસ દસ્તાવેજ નં. ૧૫૨ / સંવત ૧૯૬૦ માં જણાવ્યા મુજબ શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળાનાળા પાસે ઉપરકોટ વિસ્તરમાં આવેલ અને અગાઉ મનોર હરખાની વાડી તરીકે ઓળખાતી અઘાટ સ્થાવર મિલ્કત જૂના ભાવનગર રાજયના તા. ૧૦-૪-૧૮૭૬ નો રૂકો નં. ૨૧ / સં. ૧૯૩૨ તથા તા. ૩-૧૧-૧૮૮૭ ના રૂકો નં. ૮૭ / સં. ૧૯૩૩ તથા તા. ૧૩-૩-૧૮૯૮ ની મોહર નં. ૧૦ / સંવત ૧૯૫૪ થી શ્રી મનોરદાસ હરખચંદ પારેખ સદરહુ અઘાટ મિલ્કતના માલિક બનેલ હતા. ઉપરોકત દસ્તાવેજો, તેનો નકલો અત્યારે હાથવગી નથી. એ રીતે શ્રી મનોરદાસ હરખચંદ પારેખે તા. ૧૭-૫-૧૯૦૪ ના બક્ષિસ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૧૫૨ / સંવત ૧૯૬૦ થી પોતાની માલિકીની ઉપરોકત અઘાટ સ્થાવર મિલ્કત પોતાના પુત્રો સર્વ શ્રી ચુનીલાલ ઉર્ફે મંગળદાસ મનોરદાસ પારેખ, નારણભાઇ મનોરદાસ પારેખ, ચંદુલાલ મનોરદાસ પારેખ તથા સગીર બાબુભાઇ ઉર્ફે કનૈયાલાલ મનોરદાસ પારેખને બક્ષિસ આપેલ. ત્યાર બાદ ઉપરોકત ચારેય ભાઇઓએ સદરહુ મિલ્કતની આપસમાં વહેંચણ કરતા તા. ૧૬-૦૨-૧૯૧૬ ના વહેંચણ

દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૩૬ / સંવત ૧૯૭૩ અન્વયે મનોર હરખાના ડેલાના નામે ઓળખાતી અઘાટ મિલ્કત ચુનીલાલ ઉર્ફે મંગળદાસ મનોરદાસ ચિત્તભ્રમ થઇ જતા તેના વારસ ગોપાળદાસ ઉર્ફે ગભરૂ ચુનીલાલ પારેખ તથા નારણભાઇ ચુનીલાલ પારેખના હિસ્સામાં આવેલી. ત્યાર બાદ શ્રી નારદભાઇ ઉર્ફે નારણભાઇ મનોરદાસ પારેખે તા. ૨૭-૧-૧૯૩૪ ના રજિ. બક્ષિસ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૫ / સંવત ૧૯૯૦ થી પોતાનો અર્ધો હિસ્સો સહહિસ્સેદાર ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખને બક્ષિસ કરતા ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખ ઉપરોકત મિલ્કતના એકલા સ્વતંત્ર માલિક બનેલ.

શ્રી ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખ વિલ કર્યા વગર તા. ૧૭-૨-૮૨ ના રોજ અને તેમના પત્ની શ્રીમતી મેનાલક્ષ્મીબેન તા. ૨૫-૬-૧૯૯૩ ના રોજ અવસાન પામતાં અને જનકરાય ગોપાળદાસ પારેખ તે અગાઉ તા. ૨૬-૧૨-૭૬ ના રોજ અવસાન પામતાં સમગ્ર મિલ્કત તેમના વારસો અને વારસો પૈકી અવસાન પામેલા વારસના વારસો સ્વ. જનકરાય ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૧/૧) નિલાબેન જનકરાય પારેખ તે શ્રીમતી નિલાબેન શિરીષભાઇ શાહ ૧/૨) લતિકાબેન જનકરાય પારેખ તે શ્રીમતી લતિકાબેન ઘનશ્યામભાઇ શાહ, ૧/૩) મહેશભાઇ જનકરાય પારેખ, ૧/૪) ભરતભાઇ જનકરાય પારેખ, ૨) સ્વ. ચીનુભાઇ ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૨/૧) ચન્દ્રેશભાઇ ચીનુભાઇ પારેખ, ૨/૨) રાકેશભાઇ ચીનુભાઇ પારેખ ૨/૩) પારૂલબેન ચીનુભાઇ પારેખ તે શ્રીમતી પારૂલબેન હર્ષદરાય શાહ ૩) અનંતરાય ગોપાળદાસ પારેખ ૪) પન્નાલાલ ગોપાળદાસ પારેખ ૫) સ્વ. દિનેશચન્દ્ર ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૫/૧) શ્રીમતી દિપ્તિબેન દિનેશચન્દ્ર પારેખ, ૫/૨) મિલનકુમાર દિનેશચન્દ્ર પારેખ, ૫/૩) બ્રીજેશકુમાર દિનેશચન્દ્ર પારેખ,
૬) ચિત્તરંજન ગોપાળદાસ પારેખ, ૭) શ્રી વિનોદરાય ગોપાળદાસ પારેખ, ૮) સ્વ. રમેશચન્દ્ર ગોપાળદાસ પારેખના વારસો ૮/૧) શ્રીમતી રેખાબેન રમેશચન્દ્ર પારેખ, ૮/૨) જીમિષા રમેશચન્દ્ર પારેખ, ૮/૩) કિંજલભાઇ રમેશચન્દ્ર પારેખ, ૯) શ્રી નાનુભાઇ ગોપાળદાસ પારેખ ૧૦) ઉમંગાબેન ગોપાળદાસ પારેખ તે શ્રીમતી ઉમંગાબેન મદનલાલ શાહ, ૧૧) સ્વ. ઉલ્લાસબેન ગોપાળદાસ પારેખ તે શ્રીમતી ઉલ્લાસબેન જસવંતરાય વાસાના વારસો ૧૧/૧) ભાવનાબેન જસવંતરાય વાસા, ૧૧/૨) રક્ષા જસવંતરાય વાસા, ૧૧/૩) પ્રદીપ જસવંતરાય વાસા તથા ૧૨) શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખને સહ-માલિકીમાં પ્રાપ્ત થયેલ.

એ રીતે ઉપરોકત વડિલોપાર્જિત મજિયારી મિલ્કતમાંથી રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખ પોતાના હિસ્સા બદલનો નકકી કરેલો ભાગ લઇ બૃહદ હિન્દુ અવિભકત કુટુંબમાંથી વિભકત યાને છૂટા થવા માંગતા સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના એક વારસ રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખ તથા બાકીના વારસો વચ્ચે તા. ૨૫-૦૭-૨૦૧૧ ના રોજ રજી. વહેંચણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૧૪ થી કરવામાં આવેલ અને સદરહુ વહેંચણ દસ્તાવેજની રૂઇએ વેચાણવાળી મિલ્કત જેનો ભાગ છે તે મિલ્કત સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના એક વારસ રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખના વારસો નિલાબેન જનકરાય પારેખ વગેરેના હિસ્સે આવેલ તથા બાકીની મિલ્કત રાજેન્દ્રકુમાર ગોપાળદાસ પારેખના હિસ્સે આવેલ. સ્વ. ગોપાળદાસ ચુનીલાલ પારેખના વારસો નિલાબેન જનકરાય પારેખ વગેરે પાસેથી તેમના હિસ્સે આવેલ મિલ્કત ભકિતભાઇ હીરાભાઇ સાચપરા, શ્રી શાંતિભાઇ કાનજીભાઇ સાચપરા, શ્રી અશોકભાઇ ભાયાલાલભાઇ વ્યાસ તથા શ્રી યોગેશભાઇ જયમલભાઇ પરમારે તા. ૨૫-૭-૧૧ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૧૬ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર દસ્તાવેજમાં સોંપેલ દસ્તાવેજની યાદીમાં તા. ૧૬-૧૨-૭૬ નો વહેંચણી દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૩૬ /

સંવત ૧૯૭૩ ની અસલ હસ્તગત ન હોવા છતાં અસલ સોંપેલ છે તેવું શરતચૂકથી દર્શાવેલ, જયારે હકીકતે ખરી નકલ સોંપેલ હોઇ, તે બાબતનો સુધારા દસ્તાવેજ તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ રજી. નં. ૧૬૫૦ થી કરવામાં આવેલ. ભકિતભાઇ હીરાભાઇ સાચપરા, શ્રી શાંતિભાઇ કાનજીભાઇ સાચપરા, શ્રી અશોકભાઇ ભાયાલાલભાઇ વ્યાસ તથા શ્રી યોગેશભાઇ જયમલભાઇ પરમાર પાસેથી ૧) શ્રી ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલા, ૨) મહમદઆબીદ મહમદહુસેન લાખાણી, તથા ૩) મહમદ અલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયાએ તા. ૨૧-૦૫-૨૦૧૩ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૦૨૫ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને માપફેર તથા ક્ષેત્રફળ સુધારા અંગે રજી. ભૂલ સુધારા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૯૩ થી કરવામાં આવેલ અને ઉપરોકત ત્રણેય ખરીદનારા પૈકીના મહમદઆબીદ મહમદહુસેન લાખાણીએ સદર મિલ્કત માંહેનો તેમનો ૧/૩ હિસ્સો મહમદનઇમ અબ્દુલસતાર ધોળીયાને તા. ૧૮-૦૨-૨૦૧૪ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૩૯ થી વેચાણ રાખેલ અને સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને સદર દસ્તાવેજના અનુસંધાને માપફેર તથા ક્ષેત્રફળ સુધારા અંગે તા. ૨૩-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ રજી. ભૂલ સુધારા દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૧૯૪ થી કરવામાં આવેલ અને એ રીતે ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલા તથા અમો વેચનારા મહમદ અલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા, મહમદનઈમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા સદર સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૫૮, ૯૫૯, ૯૬૦, ૯૬૧, ૯૬૨, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧, ૯૭૨, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૯૯૫, ૯૯૬, ૯૯૭, ૯૯૮, ૯૯૯, ૧૦૦૦, ૧૦૦૧, ૧૦૦૭, ૧૦૦૮, ૧૦૦૯, ૧૦૧૦, ૧૦૧૧, ૧૦૧૮, ૧૦૧૯, ૧૦૨૦ અને ૧૦૨૧ તથા તેને લગત આવેલ સી. સ. નં. ૧૦૧૨/૧ પૈકીની અઘાટ ખૂલ્લી જમીન મળી કુલ ૧૪૨૧.૨૭ ચો. મીટર અઘાટ જમીન તથા તે પર આવેલ બાંધકામવાળી મિલ્કતના સરખા હિસ્સાના સહ-માલિકો બનેલ અને સદર મિલ્કત અમારા નામે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની તા. ૨૦-૦૨-૨૦૧૬ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૧૪૬૭ થી ચઢાવવામાં આવેલ અને સદર મિલ્કત પૈકીની અમા ત્રણેયની માલિકી, કબજા, ભોગવટાવાળી સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧ પૈકી, ૯૭૨ પૈકી, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૧૦૧૧ પૈકી થી ૧૦૧૨/૧ પૈકીની ૫૮૪.૮૨ ચો. મીટર જમીન ઉપર રેસીડેન્શીયલ બ્લોકસવાળી ઇમારતનું બાંધકામ કરવાનો પ્લાન મહાનગરપાલિકાના દફતરે રજુ કરતા તે તા. ૦૭-૧૦-૨૦૧૭ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ટીડી /૦૨૭૨/ સીડબલ્યુ/ ૧૭-૧૮ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ રેસીડેન્શીયલ બ્લોકસવાળી ઇમારતનું બાંધકામનું કામ ચાલુ છે.

શ્રી ભરતભાઇ પાંચાભાઇ ચોહલાએ સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૫૮, ૯૫૯, ૯૬૦, ૯૬૧, ૯૬૨, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧, ૯૭૨, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૯૯૫, ૯૯૬, ૯૯૭, ૯૯૮, ૯૯૯, ૧૦૦૦, ૧૦૦૧, ૧૦૦૭, ૧૦૦૮, ૧૦૦૯, ૧૦૧૦, ૧૦૧૧, ૧૦૧૮, ૧૦૧૯, ૧૦૨૦ અને ૧૦૨૧ તથા તેને લગત આવેલ સી. સ. નં. ૧૦૧૨/૧ પૈકીની અઘાટ ખૂલ્લી જમીન મળી કુલ ૧૪૨૧.૨૭ ચો. મીટર અઘાટ જમીન તથા તે પર આવેલ આશરે ૫૨૫.૬૦ ચો. મીટરના ૭૦ વર્ષ જુના બાંધકામવાળી ભાડૂતોના અંશતઃ કબજાવાળી તથા ૧૨૦૦.૪૧ ચો. મીટરના ચાલુ બાંધકામ વાળી મિલ્કત માંહેનો પોતાનો ૧/૩ અવિભાજ્ય હિસ્સો અમો વેચનારાની તરફેણમાં તા. ૧૩-૮-૨૦૧૮ ના અવેજી ફારગતિ દસ્તાવેજ રજિ. નં. ૩૩૬૫ થી ઉઠાવી લેતા અમો વેચનારા સદર મિલ્કતના સરખા હિસ્સાના સહ-માલિકો બનેલ છીએ અને અમો વેચનારાએ ભાવનગર

મહાનગરપાલિકા દ્વારા તા. ૭-૧૦-૨૦૧૭ ની વિકાસ પરવાનગી અન્વયે મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરાવી મહાનગરપાલિકા પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી તમો ખરીદનારને આપવાની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે.

અમો વેચનારાએ સદરહુ મિલ્કત અંગેના અમો વેચનારના ટાઇટલ સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને બોજામુકત હોવાનું ટાઇટલ કલિયર સર્ટીફીકેટ વકીલ શ્રી ...., ભાવનગરનાનું તા. ....થી મેળવેલ છે. આ રીતે વેચાણવાળી મિલ્કતના અમો વેચનાર પેઢીના ટાઇટલ સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને બોજામુકત છે. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો વેચનારાના કબજા, ભોગવટાની આવેલ પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપૂર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલિક છીએ તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન 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 / ફર્સ્ટ / સેકન્ડ / ટેરેસ ફલોરના ડુપ્લેક્ષ ટાઇપ બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **રોયલ પાર્ક**ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો. પાસથે બાંધકામ / વિકાસ પરવાનગી નં. **ટીડી /૦૨૭૨/ સીડબલ્યુ/ ૧૭-૧૮ તા. ૦૭-૧૦-૨૦૧૭** થી મેળવેલ છે, તથા પ્રમોટર બાંહેધરી 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 કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... 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 (Specification) જે પ્રમોટરના **આર્કીટેકટ / કન્સ્લ્ટીંગ એન્જીનીયર શ્રી મહમદઅકરમ એ. ગાંગાણી તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી** ------------------**દ્વારા** તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર રેસીડેન્સીયલ બ્લોકસનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા સીટી સર્વે 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 સુચવાવમાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / 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 એપાર્ટમેન્ટ નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે **એનેક્ષર-ર** માં રાખેલ છે.

ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

ટ) એલોટીએ તેનાં તા. .... ના પત્રથી **રોયલ પાર્ક** એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ બ્લોક **નં. ....** જેના કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો. મી. આ. માટે અરજી કરેલ છે.

ઠ) એલોટીને **રોયલ પાર્ક** એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ **બ્લોક નં. ....** તે સાથે કોમન પાર્કિંગ / ચો. મી. આ. .... સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ **રેરા** કાયદાની કલમ-ર ના ખંડ-એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે **પરિશિષ્ટ-૧** માં આપેલ છે. **પરિશિષ્ટ-ર** માં કોમ્પ્લેક્ષનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. **પરિશિષ્ટ-ર** માં બ્લોકનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ **બ્લોકનો** ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ, તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

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 બ્લોક (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-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.

શરતો

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

એલોટી પોતાના બ્લોકમાં 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) કારપેટ એરીયા આધારીત **બ્લોક**ના કારપેટ એરીયા ચો. મીટર આ. .... ની કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પૂરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે **બ્લોક**ના હિસ્સા તરીકે :-

(૧) બાલ્કની ચો. મી. આ. ......
(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો. મી. આ. ......
(૩) વરંડો ચો. મી. આર. ......
(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો. મી. આ. ....
(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો. મી. આ. ....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો. મી. આર .... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો. મી. ના રૂા. .... નાં દરે કુલ વધારાના ચો. મી. ..... માટે વધારાની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પુરા થાય છે.

(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 નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪-ક) એલોટી એ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પુરા (૧૦ ટકા કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પૂરા નીચેની વિગતે ચુકવ્યા છે.

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતિ

(૧) બુકીંગ તથા સાટાખત પેટે લેવાના બાકી (..... ટકા).
(૨) પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થતા (...... ટકા).
(૩) તમામ સ્લેબનું કામ પુર્ણ થતા (...... ટકા).
(૪) દિવાલ, બારી, બારણા પ્લાસ્ટરનું કામ પુર્ણ થતા (.......ટકા).
(૫) બહારના ભાગનું પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામ પુર્ણ થતા (......... ટકા).
(૬) લોબી, કોમન એરીયાનું પેવીંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ પુર્ણ થતા (........ ટકા).
(૭) કમ્પ્લીશન અથવા કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના છે (૫ ટકા).

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે **રેરા** ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા**, તથા **મહમદનઈમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા**ના નામે ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે **રેરા** ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ દ્વારા અથવા પ્રમોટરની 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.

૧.૪-ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો બ્લોકની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

૧.૫) પ્રમોટર જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર

જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ. એસ. આઇ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-૨

૧.૬) (માત્ર બ્લોકને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩ ટકાની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (ભાવનગર મ્યુનિ. કોર્પો.) દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ ટકા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં પારા નં. ૧.૪ માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭) <u>પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

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

બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન પાર્કિંગ સહિત **બ્લોક**ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહીં.

૧.૮) 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.

૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ,

ગીરો લોન અને ગીરો લોન ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને બ્લોકનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા
નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરેલ છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

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.
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને બ્લોકનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય

સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ **પારા નં. ૧.૪-ક ની જોગવાઇ** મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઇ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટી ને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪) CONSTRUCTON OF THE PROJECT / APARTMENT
<u>**પ્રોજેકટનું બાંધકામ :**</u>
પ્રમોટર દ્વારા બ્લોકના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ. એ. આર. (એફ. એસ. આઇ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ. એસ. આઇ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટર ની રહેશે.

૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

<u>બ્લોકના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિઃ-</u>

૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT

પ્રમોટર બ્લોકનો કબજો **તા. ....** નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને બ્લોક સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો બ્લોક રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ ટકા ના દરે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણાંમા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

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

૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩-મહિનાની અંદર બ્લોકનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને બ્લોકનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટર ને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને બ્લોકનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે.. ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ - સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં બ્લોકની 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 આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોમેન્ટ રદ્દ 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 રદ્દ 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) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)

<u>એલોટીની (બ્લોક) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-</u>

૬.૧) બ્લોક 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 બ્લોકનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને બ્લોકનો 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.

જયારે બ્લોક વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બ્લોકના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં પ્રતિ ચોરસ ફીટના રૂા. ....-૦૦ યાને પ્રતિ ચોરસ મીટરના રૂા. ....-૦૦ મુજબની 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 રૂા. .... અંકે રૂપિયા ....પૂરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ 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 એલોટીને બ્લોકનો 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

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>

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 (Encumbrance) નથી.

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

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા કોમ્પ્લેક્ષ 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 મકાન, બ્લોક 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 **રોયલ પાર્ક** નામથી ડુપ્લેક્ષ ટાઇપ બ્લોકસનું બાંધકામ કરી રહેલ છે. આ સિવાય પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન 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 બ્લોક સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ બ્લોકનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી 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 બ્લોક ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે, બ્લોકનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

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

સી) બ્લોકના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં 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) બ્લોકનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. બ્લોકનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેની બ્લોકની 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 બ્લોકમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બ્લોકને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. બ્લોક, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partition) ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appartenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

ઇ) કોમ્પ્લેક્ષને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા બ્લોકનો 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 બ્લોકના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બ્લોકના બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિર્ય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

એફ) એલોટી બ્લોકમાં 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) બ્લોકને 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 કોમ્પ્લેક્ષના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

<u>બ્લોકના દસ્તાવેજ બાબત</u>:-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને બ્લોકની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા બ્લોકના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હક્ક, ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે...ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં

દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં 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 તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમિટેડ કંપની 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)

<u>ક્ષતિની જવાબદારી</u> :-

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) <u>RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:</u>

<u>સંપૂર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક</u> :

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે બ્લોકની 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>RIGHT TO ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS:</u>

<u>સમારકામ માટે બ્લોકમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :</u>

પ્રમોટર / મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા / અથવા તો મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે બ્લોકમાં પ્રવેશ અપાશે.

૧૩) <u>USE AS OF BASEMENT & SERVICE AREA:</u>

<u>સર્વીસનો વપરાશ</u> :-

રોયલ પાર્ક માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે..... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે, સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT:

<u>બ્લોક સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત</u> :-

એ) **બ્લોકના** આંતરીક 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 તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (બ્લોકમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી બ્લોકમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં / દૂર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુતપ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

૧૫) COMPLIANCES OF LAWS AND SPECIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી લે છે કે, આ બ્લોક સંબંધીત સક્ષમ

સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગરે...ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬) PROMOTOR SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE CHARGE.

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં:

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે બ્લોક 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 બ્લોક ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF RELEVANT STATE.

સંબંધિત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુનઃ-

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 દર્શાવેલ છે.

૧૮) BINDING EFFECT

બંધનકારક અસરઃ

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 દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે 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.

૧૯) ENTIRE AGREEMENT

સંપૂર્ણ કરાર :

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 બ્લોક/બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦) RIGHT TO AMEND

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

૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUNCE ALLOTTEES.

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબત:-

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 બ્લોકના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે બ્લોક સાથે જશે.

૨૨) SEVERABILITY :

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની જોગવાઇઓ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ્દ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩) 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, ત્યારે તે તમામ બ્લોકના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪) Further Assurance :

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.

૨૫) <u>Place of Execution :</u>

<u>સહી કરવાનું સ્થળ</u>:-

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.

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

૨૭) <u>Notices</u> / **<u>સુચનાઓ</u>**:-

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.

<u>૧) એલોટીનું સરનામુ :-</u>

<u>૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :-</u>

૧) મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા તથા **૨) મહમદનઈમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા**, બંનેનું સરનામું - પ્લોટ નં. ૫૧૪/એ, શિશુવિહાર અજય સિનેમા રોડ, ભાવનગર.

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.

૨૮) Joint Allottees / **સંયુકત એલોટી** :-

જોઇન્ટ 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.

૨૯) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ</u>** :-

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

૩૦) <u>Dispute Resolution</u> / **<u>વિવાદનો ઉકેલ</u>** :-

આ કરારની બોલીઓ અને શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે..... 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) <u>Government Law</u> / **<u>શાસન વ્યવસ્થા</u>**:-

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 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.

<u>એલોટી</u>

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે એલોટી સહીત)

<u>સહી</u> <u>ફોટો</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

....

<u>સાક્ષીની સહી</u> :

૧)

૨)

<u>પ્રમોટર</u>

(કરાર સહી કરનાર)

<u>સહી</u> <u>ફોટો</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

૧) ---------------------------

મહમદઅલ્તાફ અબ્દુલસતાર ધોળીયા

૨)---------------------------
મહમદનઈમ અબ્દુલસતાર ધોળીયા

<u>સાક્ષીની સહી</u> :

૧)

૨)

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--
વેચાણ આપવાની મિલ્કતનું વર્ણન ::

શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળાનાળા વિસ્તારમાં માફક પાન હાઉસથી ઉપરકોટ તરફ જવાના રસ્તાને અડીને આવેલ અસલમાં મનોર હરખાના ડેલાના નામે ઓળખાતી અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સી. સ. નં. ૯૫૪, ૯૫૫, ૯૫૬, ૯૬૪, ૯૬૫, ૯૬૮, ૯૬૯, ૯૭૦, ૯૭૧ પૈકી, ૯૭૨ પૈકી, ૯૭૩, ૯૭૪, ૯૭૫, ૧૦૧૧ પૈકીથી ૧૦૧૨/૧ પૈકીની અનુક્રમે ૫૦.૫૯ ચો. મીટર, ૩૪.૪૧ ચો. મીટર, ૧૫.૧૧ ચો. મીટર, ૧૫.૭૬ ચો. મીટર, ૩૫.૮૯ ચો. મીટર, ૩૨.૭૭ ચો. મીટર, ૩૩.૪૬ ચો. મીટર, ૪૪.૪૮ ચો. મીટર, ૧૫.૧૮ ચો. મીટર, ૧૫.૧૮ ચો. મીટર, ૩૫.૯૯ ચો. મીટર, ૩૧.૨૮ ચો. મીટર, ૩૨.૭૭ ચો. મીટર, ૧૮.૬૩ ચો. મીટર તથા ૨૫૨.૮૦ ચો. મીટર મળી કુલ ૬૬૪.૩૦ ચો. મીટર જમીન પૈકીની ૫૮૪.૮૨ ચો. મીટર અઘાટ જમીન ઉપર બંધાયેલ **રોયલ પાર્ક એપાર્ટમેન્ટ**માં ગ્રાઉન્ડ, ફર્સ્ટ તથા સેકન્ડ ફલોરમાં ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ કુલ ૧૪ બ્લોકસ વાળી ઈમારત.

<u>ચતુર્દિશા</u>

ઉત્તર તરફ	:	લાગુ સી. સ. નં. ૯૫૩, ૯૬૬, ૯૬૭, ૯૭૬ તથા ૧૦૧૨/૧ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	લાગુ સી. સ. નં. ૧૦૧૨/૧ પૈકીની જમીન / મેઘદૂત સોસાયટી આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	લાગુ સી. સ. નં. ૯૫૭/અ તથા ૧૦૧૨/૧ પૈકીની જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	લાગુ ૬.૦૦ મીટર પહોળો રોડ આવેલ છે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૨ (વેચાણ આપેલ બ્લોકનું વર્ણન) ::--

ઉપર પરિશિષ્ટ - ૧ દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **રોયલ પાર્ક** નામની રેસીડેન્શીયલ બ્લોકસ વાળી ઈમારતમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ બ્લોક નં. .... કારપેટ એરીયા .... ચો. મીટરવાળો બ્લોક - જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ :

પૂર્વ તરફ :
દક્ષિણ તરફ :
પશ્ચિમ તરફ :

એનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-૨

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

પ રિ શિ ષ્ટ - ૩

(Specification & Amenities)

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

તદઉપરાંત બ્લોકમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.